

Commune de Puiset-le-Marais

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : REGLEMENT

Modifié suite au contrôle de légalité



Élaboration du PLU

Document arrêté le : 23 Septembre 2016

Document approuvé le : 30 JUIN 2017



10
11

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	3
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</i>	<i>11</i>
	<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....</i>	<i>19</i>
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	23
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>24</i>
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	31
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>32</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<i>38</i>
	ANNEXES	43

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PUISELET LE MARAIS.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L 424-1 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-11 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**,

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- les projets d'intérêt général ...

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (R.123.11 et R.123.12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113.1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UG, UL.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AU

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N.

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5- LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 6 – RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

ARTICLE 7 – PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU.

ARTICLE 8- DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

MONUMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (L. 151-19°)

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Il convient de rappeler que tous les sites archéologiques sont concernés par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Il est également rappelé que des dispositions de la loi du 27 septembre 1941 sur l'archéologie, relatives notamment aux découvertes fortuites sont applicables sur le territoire communal.

PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

Un captage d'Alimentation en eau destinée à la consommation humaine (EDCH) est présent sur le territoire communal. Même s'il n'est plus utilisé, il n'a pas été abandonné, la déclaration d'utilité publique (DUP) continue donc de s'appliquer (cf annexe 7 du PLU le plan et l'arrêté du 31 mars 1989). Ainsi, à l'intérieur du périmètre de protection rapproché, sont interdits «[...] les dépôts de fumier et matières fermentescibles, les fosses à purin, [...] les fosses septiques et dispositifs épurateurs [...], les rejets d'eaux usées domestiques [...]". A l'intérieur du périmètre de protection éloigné, «sont réglementées et soumises à l'avis d'un hydrogéologue agréé, les activités interdites à l'intérieur du périmètre de protection rapproché ».

ARTICLE 9- LA RECONSTRUCTION APRES DEMOLITION

La reconstruction à l'identique est autorisée sans faire application des articles 3 à 13 du présent règlement dans un délai de cinq ans à compter de la date de démolition, sous réserve que la construction ait été régulièrement édifiée.

ARTICLE 10- DESTINATION DES LOCAUX

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services et gîtes ruraux. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, ...). Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article

R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Rappel : les locaux des professions libérales relèvent de l'usage de la construction et non de sa destination.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247 (version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de surface de plancher.

<p>Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande. Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques. Transformation et conservation de fruits et légumes. (sauf produits de la quatrième gamme). Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales. Fabrication de produits laitiers. Travail des grains, fabrication de produits amylacés. Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires. (sauf fermentaux de cuisson). Fabrication d'autres produits alimentaires. Fabrication d'aliments pour animaux. Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux. Fabrication de vins effervescents. Fabrication d'autres boissons. Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé. Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits. Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur évenantiers et marchés. Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur évenantiers et marchés dont préparations à partir de ces produits. Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail.</p>	<p>Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance. Imprimerie de labeur. Activités de presse. Reliure et activités connexes. Reproduction d'enregistrements. Production de brai et de coke de brai. Agglomération de la tourbe. Industrie chimique. Fabrication d'édulcorants de synthèse. Fabrication d'ouates, bandes gazeuses et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic. Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique. Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques. Métallurgie. Fabrication de produits métalliques. Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques. Fabrication d'équipements électriques. Fabrication de machines et équipements divers. Autres industries manufacturières (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).</p>	<p>Activités relevant de l'artisanat de service Maréchalerie. Entretien de fosses septiques. Entretien et réparation de véhicules automobiles. Entretien et réparation de motos. Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés. Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur évenantiers et marchés. Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise. Services de déménagement. Services de remorquage et d'assistance routière. Contrôle technique automobile. Pose d'affiches. Activités d'étalagiste. Activités photographiques (sauf photojournalisme). Nettoyage courant des bâtiments. Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage. Désinfection, désinsectisation, dératisation. Autres nettoyages (sauf services de voirie et de désencombrement). Services administratifs divers (limités aux services administratifs de bureau combinés). Travaux à façon divers (limités à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon). Activités de conditionnement. Ambulances. Spectacle de marionnettes. Restauration d'objets d'art. Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication. Réparation de biens personnels et domestiques. Blanchisserie-linetterie dont nettoyage et garde de lictures (sauf à titre-service). Coiffure. Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale. Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie. Toiletage d'animaux de compagnie.</p>
<p>Activités relevant de l'artisanat du bâtiment Carpenterie. Autres industries extractives. Activités de soutien aux autres industries extractives. Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associées. Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb. Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels. Génie civil (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés). Travaux de construction spatiaux.</p>	<p>Activités relevant de l'artisanat de fabrication Fabrication de textiles. Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles. Industrie du cuir et de la chaussure. Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...). Industrie du papier et du carton. Industrie automobile. Fabrication de matériels de transport divers. Fabrication de meubles. Réparation et installation de machines et d'équipements. Collecte des déchets nucléaires. Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs. Démantèlement d'épaves. Récupération de déchets triés. Édition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés.</p>	

Industrie :

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UG** : zone urbaine d'habitat correspondant aux parties anciennes du village
- **UL** : zone urbaine à vocation d'équipements

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Cette zone correspond aux parties anciennes du village. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.

Caractérisée par un tissu urbain de type ancien, elle comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue ou, le cas échéant, prolongées d'un mur.

Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel de ce secteur, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions.

La zone UG comprend le secteur UGa qui comprend des dispositions particulières à l'article 6 (implantation par rapport aux voies).

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UG-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

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

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier acoustique.

2. Protections, risques et nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre les reculs suivants sont à respecter pour l'implantation des nouveaux bâtiments :

- un recul de 4 m de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage,
- un recul de 6 m de part et d'autre de l'axe du rû « la rigole ».

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et trottoirs.

Toutefois lorsqu'une voie ou un accès n'excèdent pas 50 m ou sont en impasse, leur largeur peut être ramenée à :

- 3,5 m si l'accès dessert 1 logement (voie + trottoir)
- 5,50 m si la voie ou l'accès desservent au plus 5 logements (voie double sens + trottoir)

EXEMPTIONS :

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.

ARTICLE UG-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

ARTICLE UG-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum de celles-ci.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait minimum d'1 m de ces limites
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 9 m²
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 9 m²
- à la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles de la zone, dans la limite de la hauteur autorisée.

ARTICLE UG-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'épave du toit par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 6 mètres (R+1)

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m à l'épave du toit.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE UG-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

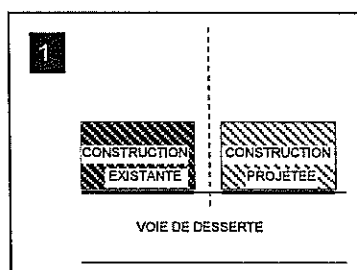
Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha pour une pluie décennale si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Dans la zone UG (hors secteur UGa), les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.



Toutefois, l'implantation des constructions en retrait de 4 m minimum est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou par des murs pleins d'une hauteur minimale de 80 cm. Les portails pourront cependant être en retrait par rapport à la clôture.

Dans le secteur UGa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, le présent article s'applique par rapport à toutes les voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 9 m².

architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants. Les toitures terrasses, à l'exception de celles qui sont végétalisées sont interdites.

Les constructions nouvelles devront avoir des pentes de toitures comprises entre 35° et 45° (à l'exception de celles présentant des toitures terrasses végétalisées).

Les toitures seront réalisées en tuiles, en ardoise ou avec des matériaux d'aspect analogue. Les panneaux solaires en toiture sont cependant autorisés.

Le nombre de châssis oscillo-basculants est limité à 3 pour 10 m linéaires de façade.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) et les chiens assis sont interdits.

3. LES FACADES ET MENUISERIES

Les tôles ondulées et matériaux précaires sont interdits.

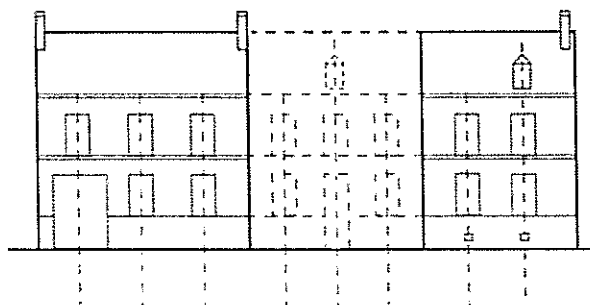
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

La teinte des façades et des menuiseries sera choisie à l'aide de la palette présentée dans le cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU.

4. LES PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

5. LES CLOTURES

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les clôtures sur voies seront traitées en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles seront :

- soit en maçonnerie sur toute la hauteur
- soit composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée

Sur voie, l'emploi de plaques de béton, de palissades et autres brise-vents (cannisses,...) est prohibé.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

6. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 16 m² sont exemptés des règles du présent article.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 16 m² (par exemple garage...) seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas et aux marquises
- aux auvents et aux appentis
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas ces règles.
- aux équipements publics

ARTICLE UG-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

DIMENSION DES PLACES

Des dimensions minimales de 3,3 x 6,2 m par emplacement de stationnement seront prévues.

RAMPES D'ACCES

Elles doivent être conçues pour qu'à leur amorce, la cote de nivellement soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Parmi les places de stationnement réalisées, une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Places visiteurs : dans les opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux** : il sera aménagé une place de stationnement pour 55 m² de Surface de Plancher.

Constructions à destination de **restaurants** : il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant

C - Constructions à destination d'hôtels :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel ainsi qu'une place de car par tranche de 50 chambres.

Pour les constructions à destination d'activités autres que les bureaux et commerces, des aires de stationnement suffisantes pour :

- les véhicules de livraison et de services,
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- les véhicules des visiteurs,
- les véhicules poids lourds

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Stationnement des vélos

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

ARTICLE UG-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées.

30 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

La plantation d'un arbre est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction.

Dans le cas d'une construction à destination d'activités, le stockage de matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

L'aménagement d'espaces verts et de jeux d'une superficie minimale de 15 % du terrain d'assiette devra être réalisé pour toute construction collective ou opération groupée comprenant plus de 12 logements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou autres équipements publics ou privés.

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

ARTICLE UL-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UL, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole et forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL-2
- Les constructions à destination de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL-2,
- Les constructions à destination d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.

En outre, dans le secteur ULb sont interdits :

- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone :

- Les constructions à destination d'habitation ou de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (direction, administration, surveillance, gardiennage, logements et services du personnel ou des utilisateurs de ces équipements collectifs),
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone,

En outre dans le secteur ULa uniquement, sont autorisés les terrains affectés au stationnement des caravanes.

2- Protections, risques et nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre les reculs suivants sont à respecter pour l'implantation des futurs bâtiments :

- un recul de 4 m de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage
- un recul de 6 m de part et d'autre de l'axe du rû « la rigole ».

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La largeur des voies sera définie en fonction du trafic qu'elles supportent.

ARTICLE UL-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha pour une pluie décennale si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum par rapport aux voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UL-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum de ces limites.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les tôles ondulées, matériaux précaires (parpaings nus, bardage métallique, certains matériaux plastiques, etc.) sont interdits.

ARTICLE UL-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'équipements publics, d'infrastructures ou de superstructures, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Stationnement des vélos

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

ARTICLE UL-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat et d'équipements

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1 AU englobe un espace dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de sa situation aux abords de l'école et de la mairie, au centre du village. Il s'agit donc d'un espace stratégique qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique.

La zone 1AU est une zone à vocation dominante d'habitat et d'équipements publics, qui sera aménagée via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage et dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement » afin de garantir la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future.

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa et 1AUb.

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

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sur chacun des secteurs de la zone 1AU, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de programmation ».
- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier acoustique.

2- Protections, risques et nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre les reculs suivants sont à respecter pour l'implantation des futurs bâtiments :

- un recul de 4 m de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage
- un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe du rû « la rigole ».

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 6 m minimum.

Lorsqu'une voie ou un accès n'excèdent pas 50 m ou sont en impasse, leur largeur peut être ramenée à :

- 3,5 m si l'accès dessert 1 logement (voie + trottoir)
- 5,50 m si la voie ou l'accès desservent au plus 5 logements (voie double sens + trottoir)

En outre, les conditions de desserte de la zone 1AU sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

ARTICLE 1AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha pour une pluie décennale si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, le présent article s'applique par rapport à toutes les voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait minimum d'1 m par rapport à l'alignement.
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 9 m².

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

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum de celles-ci.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait minimum d'1 m de ces limites
- aux bâtiments annexes des constructions principales dès lors qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 9 m² et une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 6 m (R+1).

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- les constructions à destination d'équipements collectifs,

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants. Les toitures terrasses, à l'exception de celles qui sont végétalisées sont interdites.

Les constructions nouvelles devront avoir des pentes de toitures comprises entre 35° et 45° (à l'exception de celles présentant des toitures terrasse végétalisées).

Les toitures seront réalisées en tuiles, en ardoise ou avec des matériaux d'aspect analogue. Les panneaux solaires en toiture sont cependant autorisés.

Le nombre de châssis oscillo-basculants est limité à 3 pour 10 m linéaires de façade.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) et les chiens assis sont interdits.

3. LES FACADES ET MENUISERIES

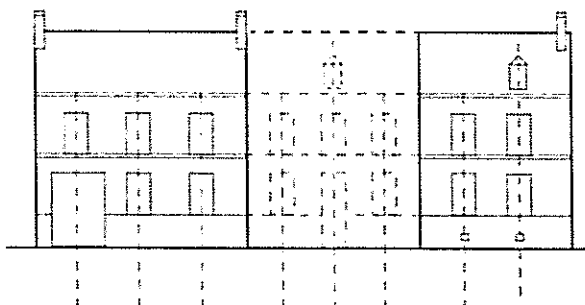
Les tôles ondulées et matériaux précaires sont interdits.

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

La teinte des façades et des menuiseries sera choisie à l'aide de la palette présentée dans le cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU.

4. LES PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

5. LES CLOTURES

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les clôtures sur voies seront traitées en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles seront :

- soit en maçonnerie sur toute la hauteur
- soit composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée

Sur voie, l'emploi de plaques de béton, de palissades et autres brise-vents (cannisses,...) est prohibé.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

6. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 16 m² sont exemptés des règles du présent article.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 16 m² (par exemple garage...) seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas et aux marquises
- aux auvents et aux appentis
- aux équipements publics

ARTICLE 1AU-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT***1 - Principes***

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au

versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

DIMENSION DES PLACES

Des dimensions minimales de 3,3 x 6,2 m par emplacement de stationnement seront prévues.

RAMPES D'ACCES

Elles doivent être conçues pour qu'à leur amorce, la cote de nivellement soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Parmi les places de stationnement réalisées, une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close. Il sera en outre aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux** : il sera aménagé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions à usage **commercial** d'au moins 100 m² de surface de vente : il sera aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination de **restaurants** : il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant

Pour les constructions à destination d'activités autres que les bureaux et commerces, des aires de stationnement suffisantes pour :

- les véhicules de livraison et de services,
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- les véhicules des visiteurs,
- les véhicules poids lourds

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Stationnement des vélos

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

ARTICLE 1AU-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur 1AUa, 20 % de la superficie du terrain de chaque parcelle seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Dans le secteur 1AUb, ce taux est porté à 40 %.

La plantation d'un arbre est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction.

Les aménagements réalisés en zone 1AU devront par ailleurs respecter les orientations d'aménagement définies au présent PLU en matière d'espaces libres et plantations.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes.

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- A : zone agricole
- N : zone naturelle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole. Elle comprend un secteur Ah, qui comprend des habitations isolées en zone agricole et un secteur Ap, protégé en raison de sa qualité paysagère.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Dans la zone A (hors secteur Ap) et le secteur Ah sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole professionnelle.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (une habitation par exploitation).
- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant si les conditions cumulatives suivantes sont respectées :
 - le changement de destination n'est pas de nature à compromettre l'exploitation agricole,
 - les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité,
 - la nouvelle destination est à usage d'activité artisanale, de loisirs (tel que centre équestre), ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de restauration, de commerce, de bureaux,
 - et dans le respect des dispositions prévues dans le document des OAP du présent PLU.

Les bâtiments concernés par le changement d'affectation sont entourés, en totalité, par un trait orange, figurant au plan de zonage.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

En outre, dans le secteur Ah, sont autorisés :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- Les bâtiments annexes aux habitations, dans la limite de deux par unité foncière, et à condition qu'ils soient réalisés en bois et que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².

2- Protections, risques et nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre les reculs suivants sont à respecter pour l'implantation des futurs bâtiments :

- un recul de 4 m de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage
- un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe du rû « la rigole ».

La zone A est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine 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 voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha pour une pluie décennale si et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait minimum d'1 m par rapport à l'alignement.
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum de celles-ci.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait minimum d'1 m de ces limites
- aux bâtiments annexes des constructions principales dès lors qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 9 m² et une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'activité agricole (hors stockage type silo) mesurée en tous points du faitage par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur des constructions à destination d'habitation mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 6 m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Clôtures

Les clôtures seront composées de grillages doublés ou non de haies vives.

1. Les constructions à destination d'habitation

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants. Les toitures terrasses, à l'exception de celles qui sont végétalisées sont interdites.
Les constructions nouvelles devront avoir des pentes de toitures comprises entre 35° et 45°.

Les toitures seront réalisées en tuiles, en ardoise ou avec des matériaux d'aspect analogue. Les panneaux solaires en toiture sont cependant autorisés.

Le nombre de châssis oscillo-basculants est limité à 3 pour 10 m linéaires de façade.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) et les chiens assis sont interdits.

LES FACADES ET MENUISERIES

Les tôles ondulées et matériaux précaires sont interdits.

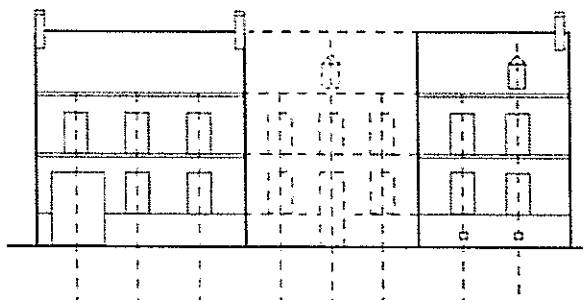
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

La teinte des façades et des menuiseries sera choisie à l'aide de la palette présentée dans le cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU.

LES PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

En zone A hors secteur Ah,

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 16 m² sont exemptés des règles du présent article.

Les façades des bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 16 m² (par exemple garage...) seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Dans le secteur Ah, les façades des bâtiments annexes seront en bois quelle que soit leur surface.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas et aux marquises
- aux auvents et aux appentis
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,

2. Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 9 m²
- aux vérandas
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas cette règle.
- aux auvents et marquises
- aux équipements à vocation de service public



ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Elle englobe notamment les principaux boisements présents sur le territoire communal.

Le secteur Nh englobe des constructions isolées édifiées légalement.

Le secteur Nz concerne la zone NATURA 2000.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone naturelle et le secteur Nh, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

Dans le secteur Nz, toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone hors secteur Nz sont autorisés sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

En outre, dans le secteur Nh, sont autorisés :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- Les bâtiments annexes aux habitations, dans la limite de deux par unité foncière, et à condition qu'ils soient réalisés en bois et que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².

2- Protections, risques et nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre les reculs suivants sont à respecter pour l'implantation des futurs bâtiments :

- un recul de 4 m de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage
- un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe du rû « la rigole ».

La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour y réaliser les constructions autorisées, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine 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 voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha pour une pluie décennale si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait minimum d'1 m par rapport à l'alignement.
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum de celles-ci.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait minimum d'1 m de ces limites
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 6 m.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- les constructions à destination d'équipements à vocation de service public

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Clôtures

Elles ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité. Elles seront composées d'un grillage de type agricole monté sur des piquets de bois. Des passages pour la petite faune d'une dimension minimale de 15 cm par 15 cm doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles.

Constructions à destination d'habitation

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants. Les toitures terrasses, à l'exception de celles qui sont végétalisées sont interdites.

Les constructions nouvelles devront avoir des pentes de toitures comprises entre 35° et 45°.

Les toitures seront réalisées en tuiles, en ardoise ou avec des matériaux d'aspect analogue. Les panneaux solaires en toiture sont cependant autorisés.

Le nombre de châssis oscillo-basculants est limité à 3 pour 10 m linéaires de façade.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) et les chiens assis sont interdits.

LES FACADES ET MENUISERIES

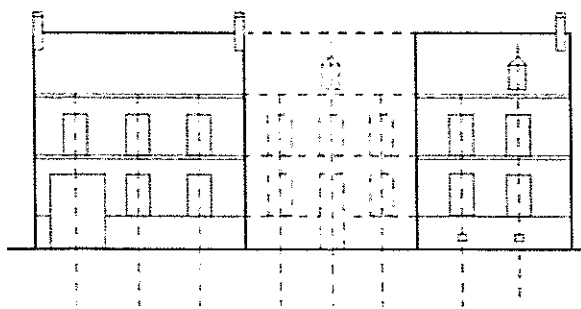
Les tôles ondulées et matériaux précaires sont interdits.

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

La teinte des façades et des menuiseries sera choisie à l'aide de la palette présentée dans le cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU.

LES PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration

Bâtiments annexes aux
destination d'habitation

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

constructions à

Les façades des bâtiments annexes seront en bois.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas et aux marquises
- aux auvents et aux appentis
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif

Autres constructions

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

ANNEXES

1- DEFINITIONS

2- RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

3- RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE

4- CARACTERISTIQUES DES AIRES DE RETOURNEMENT

5 : RECOMMANDATIONS POUR LES ESPECES COMPOSANT LES PLANTATIONS A REALISER

6- RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

ANNEXE I - DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES : voir voie et accès

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

APPENTIS :

Petit toit à une seule pente appuyé contre un mur. Bâtiment abrité par ce toit.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors qu'à l'âge adulte il mesure plus de 1,80 m de hauteur.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail. Il s'agit de constructions « en dur » et dont l'aspect est analogue à la construction principale.

CHASSIS OSCILLO-BASCULANT :

Ouverture créée dans une toiture dont l'encadrement pivote autour d'un axe horizontal.

CHIEN ASSIS ET CHIEN COUCHE : voir annexe III sur les percements en toiture.

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONSTRUCTION LEGERE :

Sont dénommées constructions légères les bâtiments annexes démontables, en bois, de type chalet ou abris de jardin.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements à vocation de service public, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

EGOUT DU TOIT :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...). Voir également schéma p.96.

ESPACE BOISE CLASSE :**Article L 130.1 du code de l'urbanisme**

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et 2 du titre 1^{er} livre 3 du code forestier.

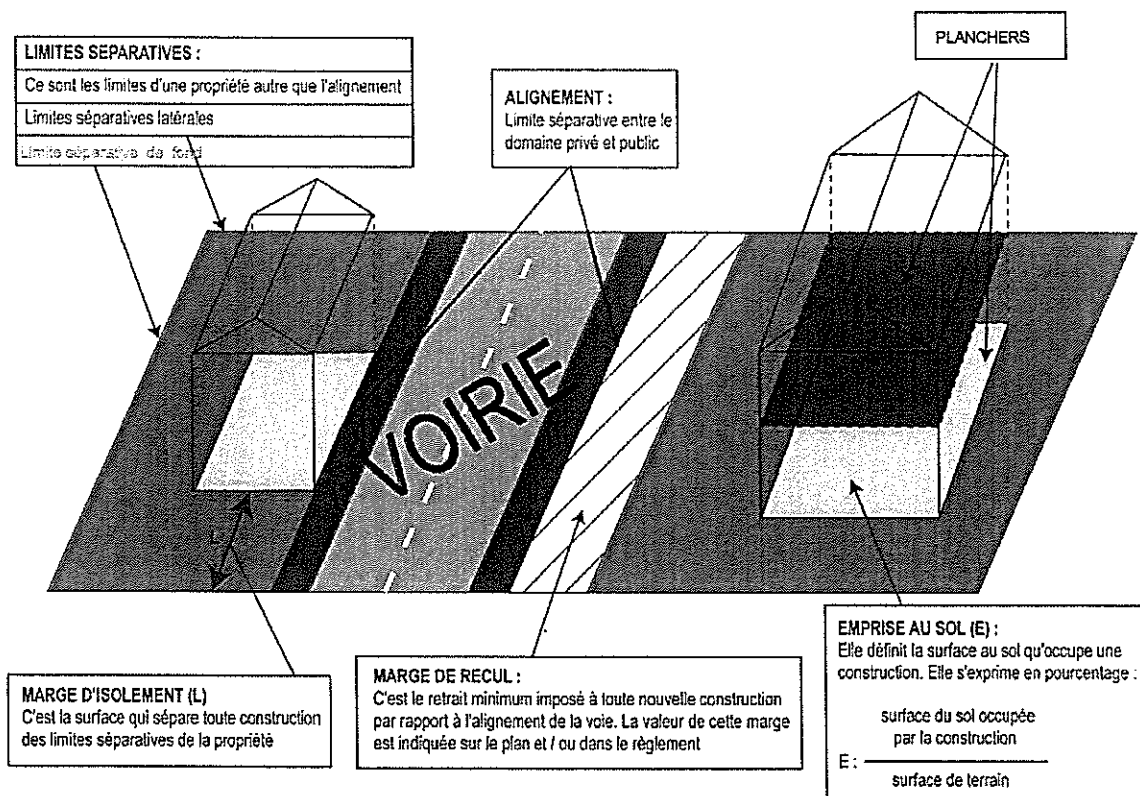
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

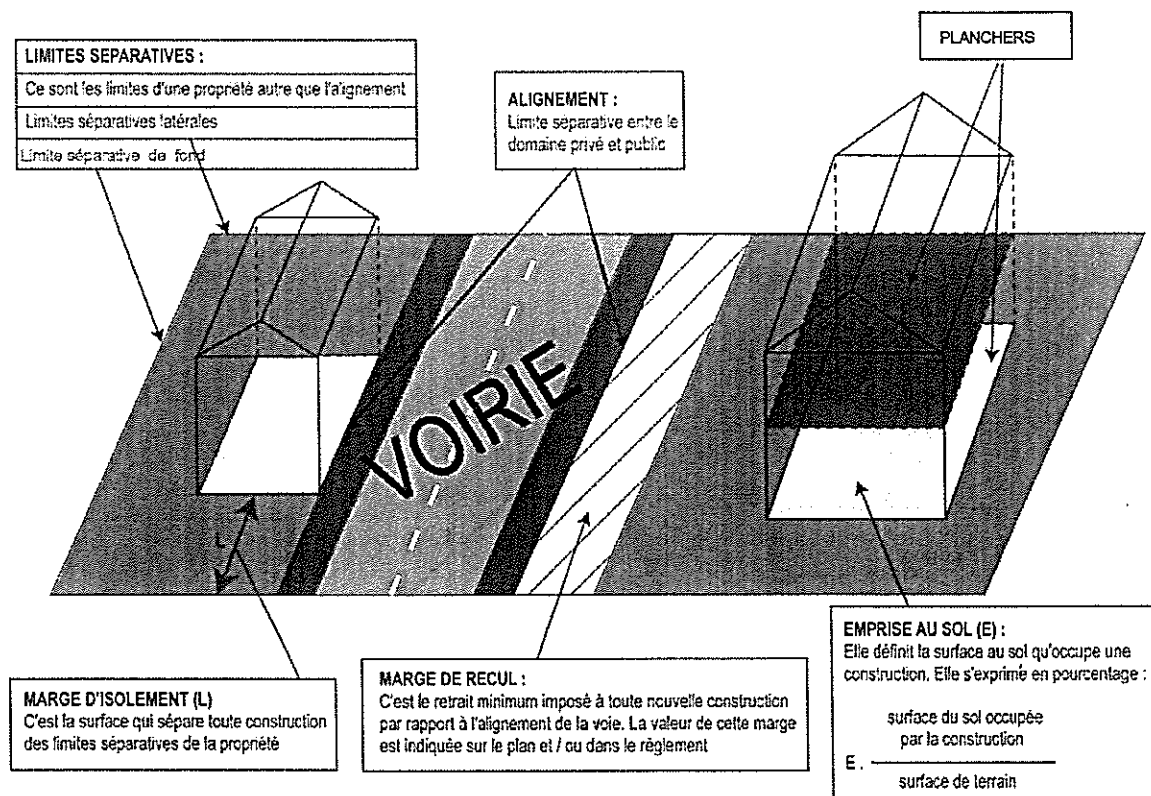
INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples

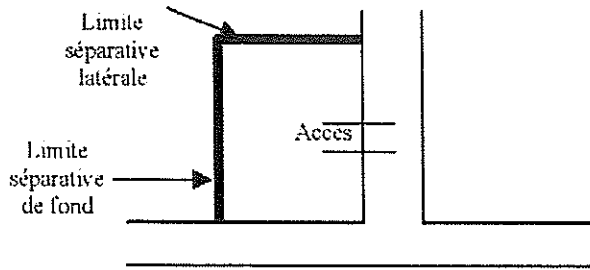


Fig 1

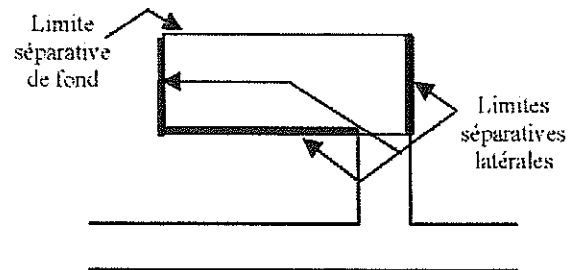


Fig 2

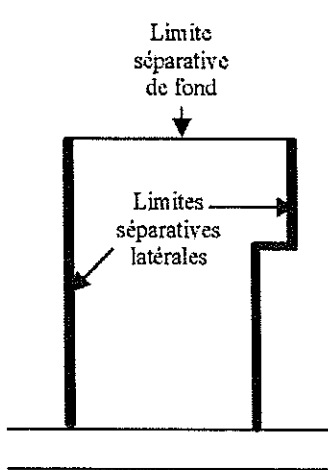


Fig 3

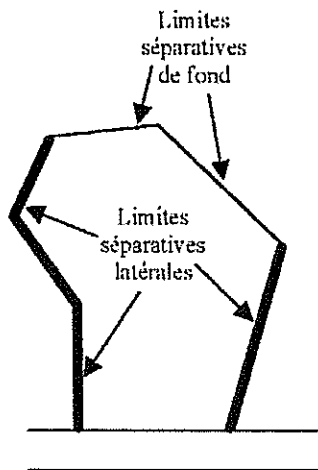


Fig 4

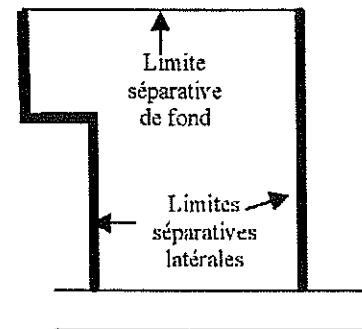


Fig 5

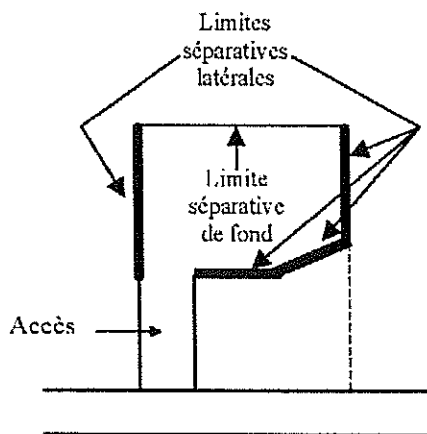


Fig 6

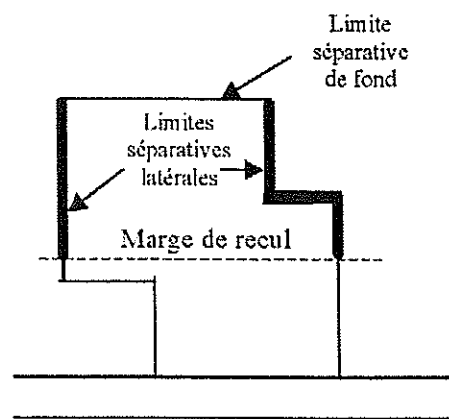


Fig 7

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNES : voir annexe III sur les percements en toiture.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

MATERIAUX PRECAIRES :

Matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie, qui sont utilisés pour des constructions dites temporaires ou dont la finition n'est pas réalisée.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

« 1 niveau » signifie rez-de-chaussée (RC)

« 2 niveaux » signifie R+combles ou R+1

« 3 niveaux » signifie R+1+combles ou R+2

Etc...

OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES

(et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)

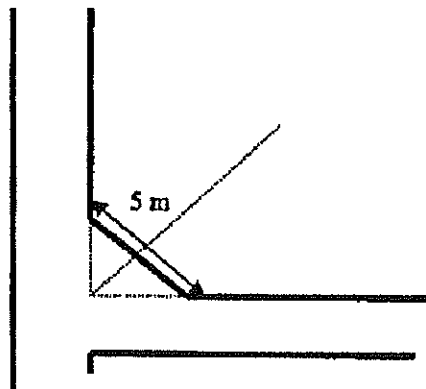
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES DIRECTES :

- Les ouvertures placées à plus de 1,80 m du plancher
- Les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm)
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

PAN COUPÉ :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PERCEMENTS EN TOITURE

Voir annexe III ci-après.

PERMIS GROUPE VALANT DIVISION FONCIERE

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PROSPECT :

Distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE :

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

REHABILITATION/RENOVATION :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment

Rénovation : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, prospects et aspect général de la construction.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : U1a).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE :

Obligation faite au propriétaire d'un fonds (c'est-à-dire d'un terrain) de laisser libre de toute construction ou de ne construire que de façon très limitée, de façon à laisser libre l'espace entre des constructions voisines (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

SURFACE DE PLANCHER :

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

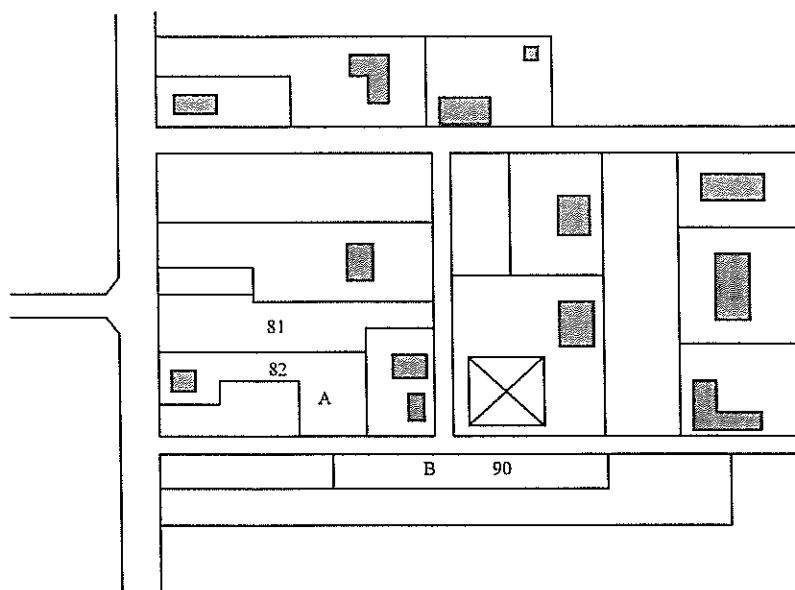
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

- **SUPERFICIE DE L'UNITÉ FONCIERE**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

- **SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE**

La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie des droits à construire affecté à la partie cédée.

VOIE ET ACCES

- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

Les cours communes sont considérées comme voies privées.

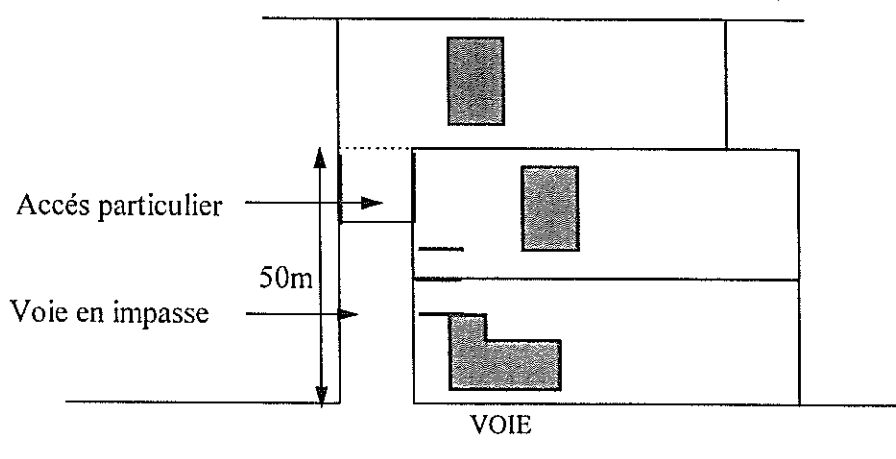
- **VOIE EN IMPASSE** (voir schéma ci-après)

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

- **ACCES PARTICULIER** (voir schéma ci-après)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.



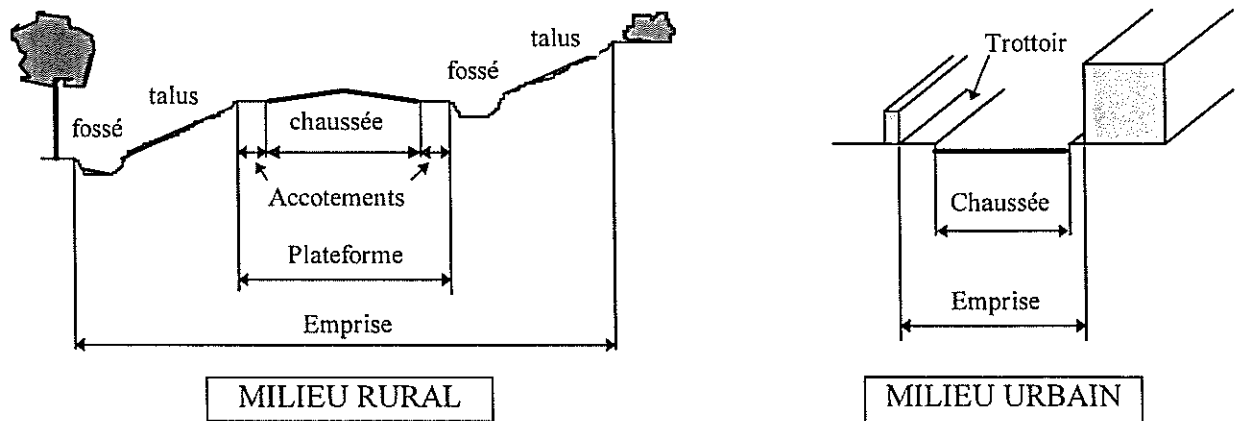
— Accès particuliers

- **ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

- **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

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



VOIRIE

Elle est constituée par la chaussée et le ou les trottoirs.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

- **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UL, ...).

- **ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N » , elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS : dispositions du code civil**• Article 676**

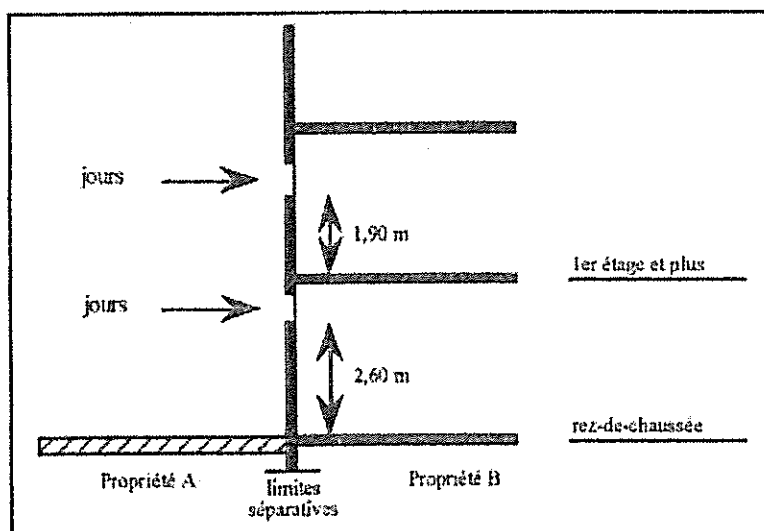
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

• Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

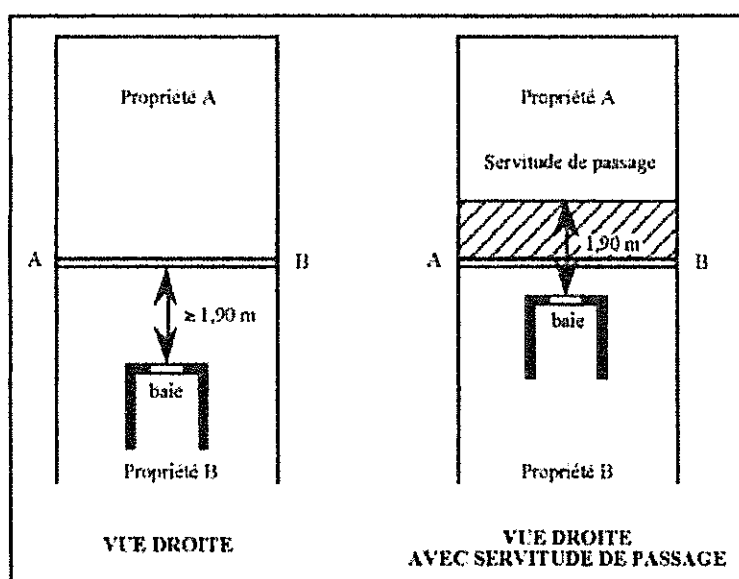
La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.



LES VUES :

Dispositions du code civil**Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

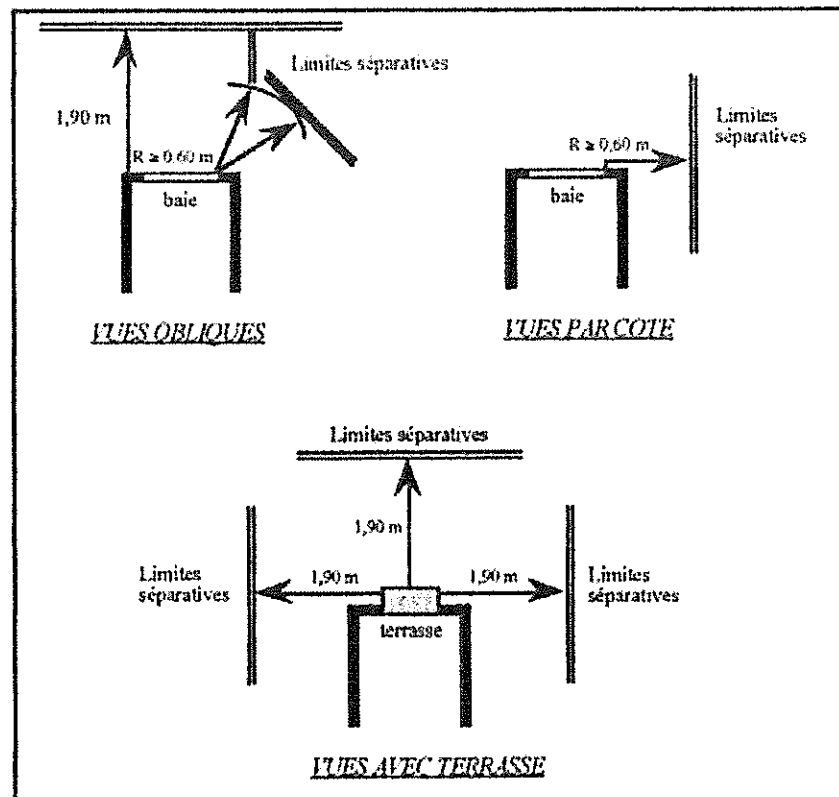


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance "

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



ANNEXE II

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article R 111.15 – 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.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

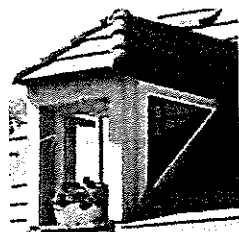
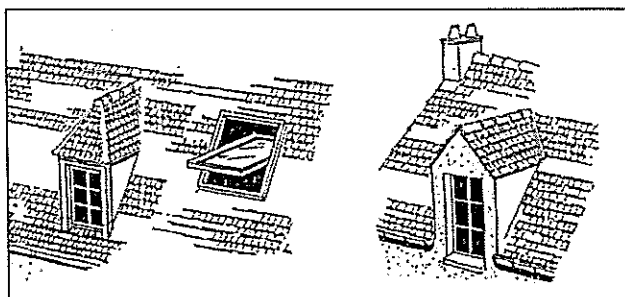
ANNEXE III

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les châssis de toit soient plutôt placés du côté opposé à la rue. Sur un même pan de toiture, les châssis oscillo-basculants seront tous de hauteur identique, de largeur adaptée et implantés sur une même ligne horizontale.

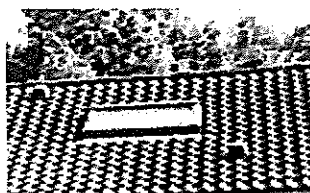
Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade (chien assis) ou à bout rabattu (lucarne capucine). Les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture sont interdites. L'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5^{ème}). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

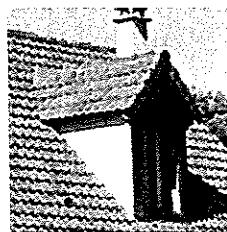
Percements en toiture recommandés :



Lucarne capucine



Châssis vitré

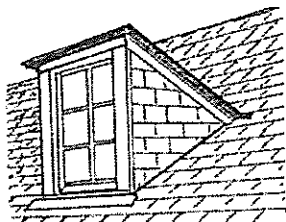


*Lucarne à deux pans
en bâtière sans
rebord en façade*

Percements à éviter :



*Lucarnes rampantes
(chien couché)*

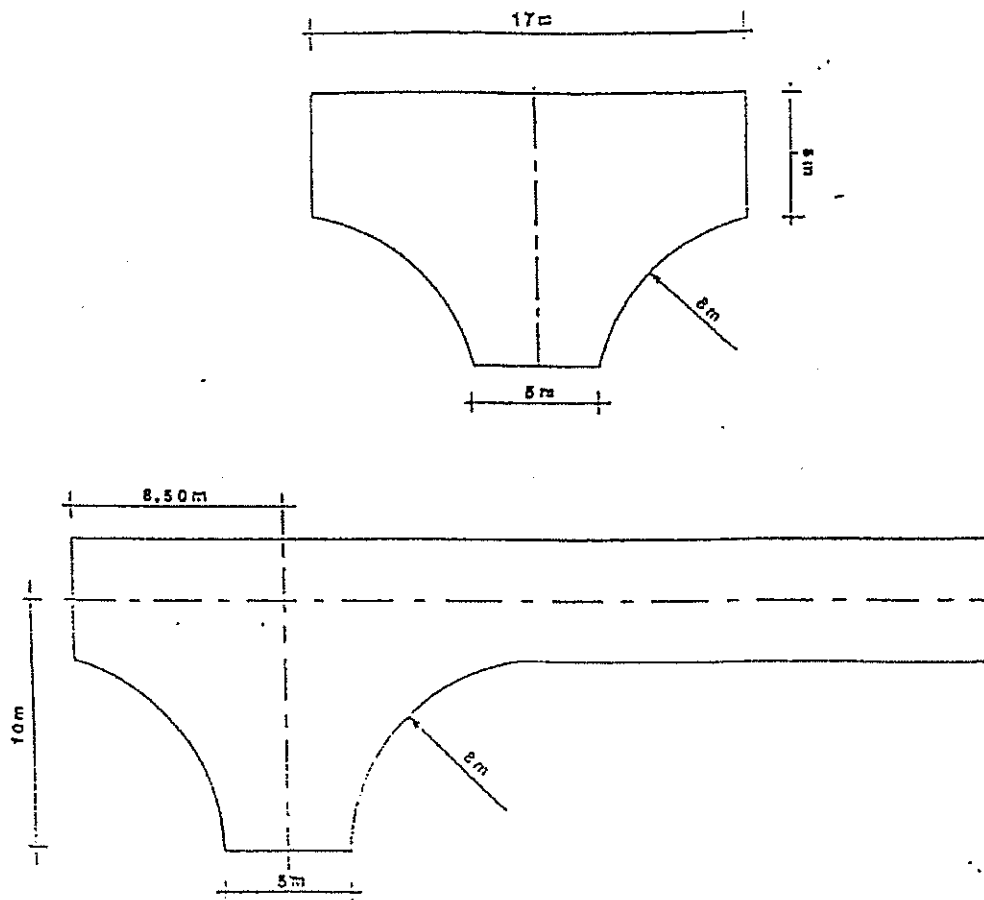


Chien assis

ANNEXE IV - Aires de retournement

Sauvegarde des Personnes et lutte contre l'incendie

CARACTÉRISTIQUES GEOMÉTRIQUES DES AIRES DE RETOURNEMENT



Source : S.D.I.S. - Fiche technique n° 56-1

**ANNEXE V - Plantes à
recommander ou éviter**

LES VEGETAUX CONSEILLES

Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Ж : Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Orme (<i>Ulmus resistens</i> - variété résistante à la graphiose)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)
Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)	

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* et *platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies**Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :**

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) Ж

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) Ж
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) Ж	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>) Ж	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) Ж
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Viorne lantane/Viorne obier (<i>Viburnum lantana /opulus</i>) Ж
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Ж	

Persistants et semi-persistants

Charmille (Carpinus betulus, essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)
 Houx (Ilex aquifolium) Ж. espèce de mi-ombre

Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
 Troène commun (Ligustrum vulgare, semi-persistant) Ж
 Genévrier commun (Juniperus communis)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (Abelia x grandiflora)
 Argousier (Hippophae rhamnoides)
 Callicarpa (Callicarpa bodinieri)
 Cistes (Cistus)
 Cytise (Laburnum anagyroides) Ж
 Deutzia (Deutzia)
 Escallonia (Escallonia)
 Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)
 Laurier-tin (Viburnum tinus) Ж
 Lilas (Syringa vulgaris)

Lilas de Californie, Céanothe (Ceanothus)
 Oranger du Mexique (Choisya ternata)
 Osmanthe (Osmanthus heterophyllus)
 Potentille (Potentilla fruticosa)
 Seringat (Philadelphus)
 Spirée (Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei)
 Symphorine (Symphoricarpos albus)

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (Lonicera periclymenum, L. henryi -variété semi-persistante-, L. japonica 'halliana' - variété persistante) Ж
 Clématite (Clematis) Ж
 Glycine (Wisteria sinensis) Ж
 Hortensia grimpant (Hydrangea petiolaris)

Houblon (Humulus lupulus)
 Lierre commun (Hedera helix) Ж
 Rosiers grimpants
 Vignes (Vitis vinifera)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
 Frêne commun (Fraxinus excelsior)
 Saule marsault (Salix caprea)
 Saule des vanniers ou osier commun (Salix viminalis)
 Saule blanc (Salix alba)
 Saule cendré (Salix cinerea)
 Saule à oreillettes Salix aurita

Saule à trois étamines Salix triandra
 Saule fragile Salix fragilis
 Saule pourpre Salix purpurea humides
 Saule roux Salix acuminata
 Sureau noir Sambucus nigra
 Tremble (Populus tremula)

Liste de plantes de zones humides

Acore (Acorus gramineus, Acorus calamus)
 Baldingère (Phalaris arundinacea)
 Carex à épis pendants Carex pendula
 Carex cuivré Carex cuprina
 Carex des marais Carex acutiformis
 Carex des rives Carex riparia
 Carex espacé Carex remota
 Carex faux souchet Carex pseudocyperus
 Carex hérissé Carex hirta
 Carex paniculé Carex paniculata
 Carex raide Carex elata
 Grand plantain d'eau Alisma plantago-aquatica
 Iris (Iris pseudacorus)

Jonc à fruits luisants Juncus articulatus
 Jonc à tépales aigus Juncus acutiflorus
 Jonc aggloméré Juncus conglomeratus
 Jonc des crapauds Juncus bufonius
 Jonc épars Juncus effusus
 Jonc glauque Juncus inflexus
 Lycope d'Europe (Lycopus europaeus)
 Massette à feuilles étroites Typha angustifolia
 Massette à feuilles larges Typha latifolia
 Menthe à feuilles rondes Mentha suaveolens
 Menthe aquatique Mentha aquatica
 Menthe des champs Mentha arvensis
 Myosotis des marais Myosotis palustris

Populage des marais (*Caltha palustris*)
 Renouée amphibie *Polygonum amphibium*
 Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
 Roseau commun (*Phragmites communis*)
 Rubanier rameux *Sparganium erectum*
 Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)

Salicaire (*Lythrum salicaria*)
 Scirpe des marais *Eleocharis palustris*
 Véronique mouron d'eau *Veronica anagallis-aquatica*

EXEMPLES DE COMPOSITION VEGETALE

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B.pendula</i>)
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>)	Merisier de sol acide (<i>Prunus avium</i>)
Genet (<i>Cytisus scoparius</i>)	
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i>)	

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Charmille (<i>Carpinus betulus</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Cornouiller male (<i>Cornus mas</i>)
Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)	Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Merisier de sol calcaire (<i>Prunus avium</i>)	
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	

PLANTES DECONSEILLEES CAR BANALISANTES

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires

Bambou	Berberis
Houx / Ilex (sauf <i>Ilex aquifolium</i>)	Cyprès de Leyland (<i>Cupressocyparis leylandii</i>)
Laurier palme ou cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)	Eléagnus à feuillage panaché
Laurier du Portugal (<i>Prunus lusitanica</i>)	Eucalyptus (<i>Eucalyptus</i>)
Thuja (<i>Thuja</i>)	Faux Cyprès (<i>Chamaecyparis</i>)
Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)	

Les plantes fortement invasives sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-vernis du Japon (Ailanthus altissima)
Arbre aux papillons (Buddleia davidii)
 Aucuba (aucuba japonica)
 Bambous (Phyllostachis)
Cerisier tardif (Prunus serotina)
Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)
 Cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)
Erable negundo (Acer negundo)
 Fusain du Japon (Euonymus japonicus)
 Genêt blanc (Cytisus multiflorus)
 Genêt strié (Cytisus striatus)
Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)
Laurier-cerise (Prunus laurocerasus)
 Mahonia (mahonia aquifolium)
 Mimosa (Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A. retinodes)
 Mûrier blanc (Morus alba)
 Pittosporum du Japon (Pittosporum tobira)
 Pyracantha coccinea (Pyracantha coccinea)
Rhododendron pontique (Rhododendron ponticum)
Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)
Sumac de Virginie (Rhus typhina)
 Troène à feuilles brillantes (Ligustrum lucidum)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (Azolla filliculoides)
Elodée du Canada (Elodea canadensis)
Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttallii)
Grande Elodée (Lagarosiphon major)
 Jacinthe d'eau (Eichornia crassipes)
 Jonc grêle (Juncus tenuis)
Jussie (Ludwigia grandiflora et L. peploides)
 Luzerne arborescente (Medicago arborea)
Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)
 Papyrus (Cyperus eragrostis et C. difformis)
Petite lentille d'eau (Lemna minutii et L. turionifera)

Vivace, herbacée

Asters américains (Aster lanceolatus, A. novi-belgii, A. squamatus, A. x salignus)
Balsamines / Impatiens (Impatiens glandulifera, I. parviflora, I. balfouri, I. capensis)
Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
Bident (Bidens frondosa et B. connata)
 Consoude hérissée ou rude (Symphytum asperum)
 Ficoïde à feuilles en cœur (Aptenia cordifolia)
 Lilas d'Espagne (Galega officinalis)
 Onagre (Oenothera biennis, O. longiflora, O. striata)
 Orpin de Helms (Crassula helmsii)
Orpin bâtard (Sedum spirium)
Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
Renouée du Japon (Reynoutria japonica ou Polygonum cuspidatum)
 Renouée de Sakhaline (Reynoutria sachalinensis)
 Renouée hybride (Reynoutria x bohemica)

Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)
Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)
Seneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)
Véronique de Perse (*Veronica persica*)
Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)
Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

**ANNEXE VI - Recommandations
pour l'implantation de panneaux
solaires**

PANNEAUX SOLAIRES

Recommandations paysagères et architecturales pour une meilleure intégration

Vous avez un projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques ?

Voici un guide pour vous aider à mieux intégrer votre installation à l'architecture de votre habitation et dans votre environnement.

Réflexions autour de l'installation de capteurs solaires.

Le groupe de travail est composé de : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne, Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Le groupe de travail « solaire » a élaboré, à partir d'une analyse systématique de cas concrets de demandes d'autorisation en espaces protégés, une méthode d'approche pouvant être appliquée à chaque situation. Cette méthode se traduit dans les quelques recommandations exposées dans ce guide.

L'énergie la plus économique est celle que nous ne consommons pas !

Objectif efficacité énergétique et économies d'énergie

Chacun a pris conscience que les ressources en énergies fossiles sont limitées et que le CO₂ produit par leur consommation influence le climat. L'habitat consomme aujourd'hui beaucoup d'énergie (chauffage, équipements...), il est donc essentiel de réduire la consommation d'énergie et en même temps d'utiliser des énergies dites 'renouvelables' ex : énergie solaire, géothermie....

Cette approche nécessite d'abord une réflexion globale sur le bâtiment : l'orientation, l'exposition des pièces à vivre, les ouvertures, les matériaux de construction et d'isolation etc. Avant donc d'envisager des modes de productions d'énergie, tels que les capteurs solaires, il est indispensable de réfléchir à mettre en place dans votre projet des moyens d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.

La ressource de l'énergie solaire

Pour utiliser cette énergie, il est nécessaire d'installer des capteurs solaires. Actuellement, il existe deux types de panneaux : les capteurs thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, 2 à 4 m², ou pour le chauffage d'une maison, 10 à 15 m², et les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité (installations courantes entre 15 et 25 m²). Le photovoltaïque est actuellement porté par des avantages fiscaux et un marketing dynamique.

VOUS LE SAVIEZ ?

En France en 2008, le secteur résidentiel était avec celui du tertiaire, le premier consommateur d'énergie primaire (toutes énergies confondues) avec 43% de l'énergie primaire totale du pays^{*}.

Les énergies renouvelables représentent 7,7% de l'offre énergétique globale^{*}.

Document téléchargeable

www.culture.gouv.fr

www.caue91.asso.fr

www.essonne.equipement-agriculture.gouv.fr

www.parc-gatinais-francais.fr

^{*} source Ministère de l'Écologie.

Quelques mots sur les démarches administratives

Avant de poser des panneaux solaires sur un bâtiment, il est nécessaire de déposer une DECLARATION PREALABLE (Cerfa 13404) à la mairie du lieu des travaux.

Si le bâtiment est situé en espace protégé au titre du patrimoine ou des sites, cette demande sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Quel est l'impact de ces installations sur le paysage et l'architecture de nos lieux de vie ?

Ce sont en principe les toits des maisons ou des immeubles qui accueillent les panneaux solaires. Or les toitures font partie de l'espace public et contribuent à lui donner une cohérence et une identité qui fait le caractère d'un lieu, d'une rue, d'un quartier, d'un village, d'un bourg.

Les toitures participent à la qualité d'aspect d'une maison ou d'un bâtiment.

... une maison est toujours quelque part...

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à certaines précautions : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison)

< Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.

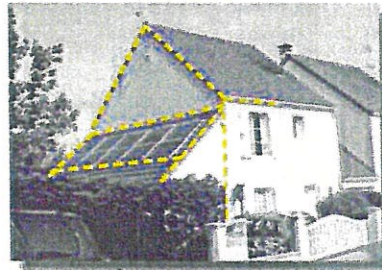


< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse (pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités NATURELLES d'un site »

Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faitages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

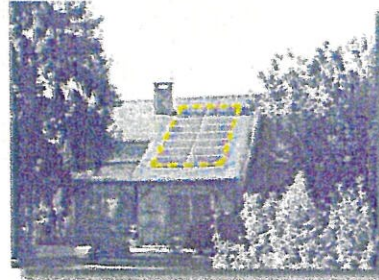
Notre maison se trouve souvent au milieu d'un quartier bien équipé, village, bourg... Il ne faut pas qu'elle se démarque trop pour tous les jours. Nous avons de ce fait dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

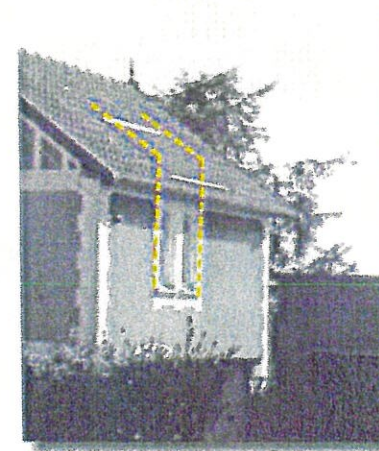


La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.



La présence d'autres ouvrages en toiture :

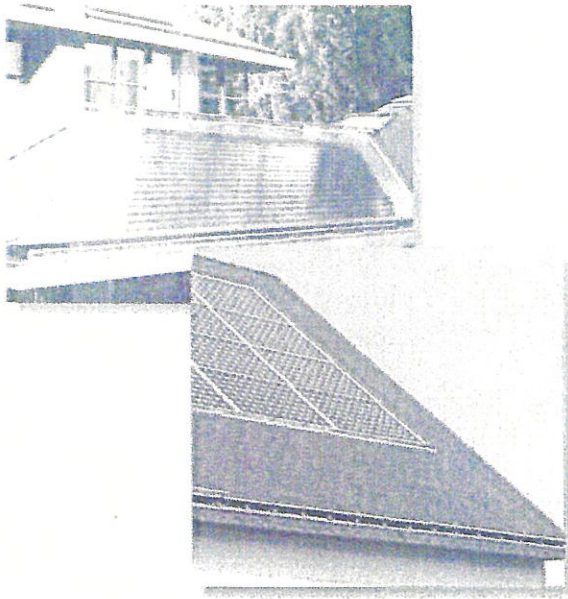
Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.



QUALITÉ D'ASPECT DES PANNEAUX

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Par ailleurs, les panneaux et leurs assemblages devront présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Attention, les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure forcée.

ET DEMAIN ?

Les panneaux proposés usuellement pour capter l'énergie solaire sont de formes et de dimensions limitées et peu adaptables, ils sont donc difficiles à mettre en œuvre dans les bâtiments existants.

On voit émerger grâce à l'évolution technique des matériaux, des dispositifs de captage qui devraient permettre bientôt de capter l'énergie solaire dans les bâtiments de façon souple et polyvalente.



Matériaux équipés de dispositifs photovoltaïques : tuiles, zinc, store, toitures transparentes de verrières, garde-corps et brise soleil, matériau souple s'adaptant au support, panneaux de verre découpables à la demande.

A terme, c'est par tous les éléments le composant que le bâtiment pourrait capter l'énergie solaire.

Janvier 2011 - Toutes les photos de ce guide ont été prises dans le département de l'Essonne (91) Conception et réalisations : STAP - DDYF - CAUE 91



**ANNEXE VI - Recommandations
pour l'implantation de panneaux
solaires**

PANNEAUX SOLAIRES

Recommandations paysagères et architecturales pour une meilleure intégration

Vous avez un projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques ?

Voici un guide pour vous aider à mieux intégrer votre installation à l'architecture de votre habitation et dans votre environnement.

Réflexions autour de l'installation de capteurs solaires.

Le groupe de travail est composé de : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne, Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Le groupe de travail « solaire » a élaboré, à partir d'une analyse systématique de cas concrets de demandes d'autorisation en espaces protégés, une méthode d'approche pouvant être appliquée à chaque situation. Cette méthode se traduit dans les quelques recommandations exposées dans ce guide.

L'énergie la plus économique est celle que nous ne consommons pas !

Objectif efficacité énergétique et économies d'énergie

Chacun a pris conscience que les ressources en énergies fossiles sont limitées et que le CO₂ produit par leur consommation influence le climat. L'habitat consomme aujourd'hui beaucoup d'énergie (chauffage, équipements...), il est donc essentiel de réduire la consommation d'énergie et en même temps d'utiliser des énergies dites 'renouvelables' ex : énergie solaire, géothermie....

Cette approche nécessite d'abord une réflexion globale sur le bâtiment : l'orientation, l'exposition des pièces à vivre, les ouvertures, les matériaux de construction et d'isolation etc. Avant donc d'envisager des modes de productions d'énergie, tels que les capteurs solaires, il est indispensable de réfléchir à mettre en place dans votre projet des moyens d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.

La ressource de l'énergie solaire

Pour utiliser cette énergie, il est nécessaire d'installer des capteurs solaires. Actuellement, il existe deux types de panneaux : les capteurs thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, 2 à 4 m², ou pour le chauffage d'une maison, 10 à 15 m², et les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité (installations courantes entre 15 et 25 m²). Le photovoltaïque est actuellement porté par des avantages fiscaux et un marketing dynamique.

VOUS LE SAVIEZ ?

En France en 2008, le secteur résidentiel était avec celui du tertiaire, le premier consommateur d'énergie primaire (toutes énergies confondues) avec 43% de l'énergie primaire totale du pays*.

Les énergies renouvelables représentent 7,7% de l'offre énergétique globale*.

Document téléchargeable

www.culture.gouv.fr

www.caue91.asso.fr

www.essonne.equipement.agriculture.gouv.fr

www.parc.gatinais-francais.fr

* source Ministère de l'Écologie.

Quelques mots sur les démarches administratives

Avant de poser des panneaux solaires sur un bâtiment, il est nécessaire de déposer une DÉCLARATION PRÉALABLE (Cerfa 13404) à la mairie du lieu des travaux.

Si le bâtiment est situé en espace protégé au titre du patrimoine ou des sites, cette demande sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Quel est l'impact de ces installations sur le paysage et l'architecture de nos lieux de vie ?

Ce sont en principe les toits des maisons ou des immeubles qui accueillent les panneaux solaires. Or les toitures font partie de l'espace public et contribuent à lui donner une cohérence et une identité qui fait le caractère d'un lieu, d'une rue, d'un quartier, d'un village, d'un bourg.

Les toitures participent à la qualité d'aspect d'une maison ou d'un bâtiment.

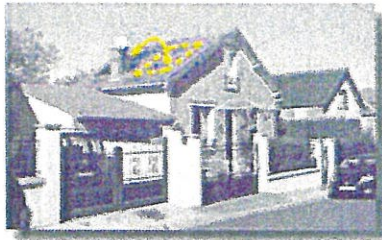
... une maison est toujours quelque part...

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à certaines précautions : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour réduire l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

< Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



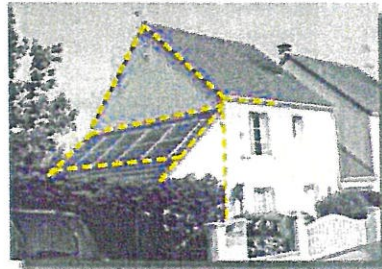
< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse

(pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités NATURELLES d'un site »

Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faitages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

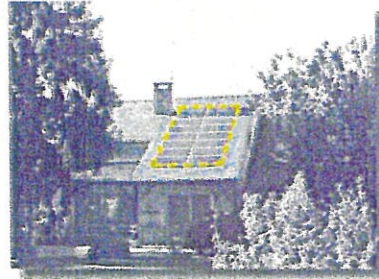
Notre maison se trouve couverte au milieu d'un grand beau quartier villageois. Il n'y a pas de ville en face et pas pour tous les jours. Nous avons décidé de poser des panneaux solaires. Nous avons pris en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



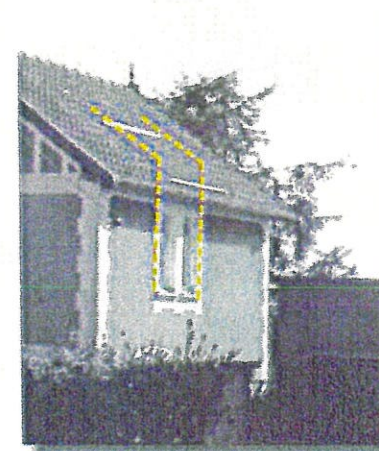
La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans. Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.



La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.



L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.

La présence d'autres ouvrages en toiture :

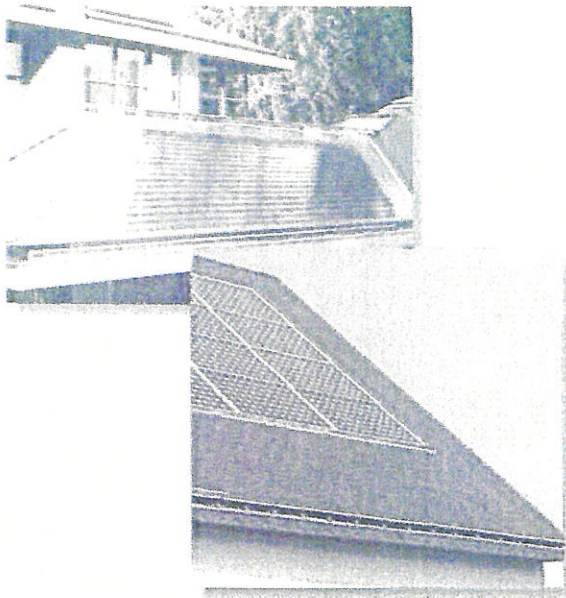
Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.



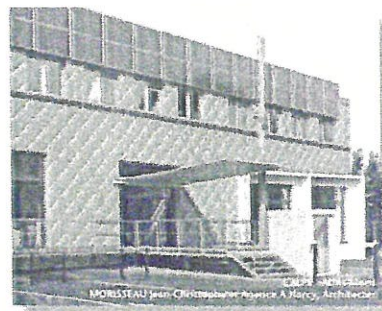
QUALITÉ D'ASPECT DES PANNEAUX

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Par ailleurs, les panneaux et leurs assemblages devront présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Attention, les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure forcée.

ET DEMAIN ?

Les panneaux proposés usuellement pour capter l'énergie solaire sont de formes et de dimensions limitées et peu adaptables, ils sont donc difficiles à mettre en œuvre dans les bâtiments existants.

On voit émerger grâce à l'évolution technique des matériaux, des dispositifs de captage qui devraient permettre bientôt de capter l'énergie solaire dans les bâtiments de façon plus souple et polyvalente.



Matériaux équipés de dispositifs photovoltaïques : tuiles, zinc, store, toitures transparentes de verrières, garde-corps et brise soleil, matériau souple s'adaptant au support, panneaux de verre découpables à la demande.

A terme, c'est par tous les éléments le composant que le bâtiment pourrait capter l'énergie solaire.

10