

Commune de MONTCET

DEPARTEMENT DE L'AIN

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation



4 – Règlement

Document en date du 02 Novembre 2011

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	18 septembre 2008
	Révision arrêtée le :	17 février 2011
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA	10
ZONE UB	18
ZONE UL	27
TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....	34
ZONE 1AU	35
ZONE 2AU	44
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
ZONE A	48
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	56
ZONE N	57

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **MONTCET**.

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

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme

-

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 Lyon cedex 01 - Tél : 33 [0]4.72.00.44.00 - Fax : 33 [0]4.72.00.43.30).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du

lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

- L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

- L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui comprend le centre ancien de Montcet.

La zone **UB**, zone qui correspond aux zones en périphérie du centre ancien dense

La zone **UL**, correspondant aux secteurs d'équipements collectifs

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte à dominante d'habitat.

La zone **2AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Elle comprend un **Nhi** correspondant au bâti isolé se trouvant en zone de crue de la rivière Irance.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Rhône-Alpes – service régional de l'archéologie
Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de*

sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) ».

Conformément à l'article 7 du même décret « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie urbaine centrale dense du bourg, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les garages collectifs de caravanes

Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées

Les constructions agricoles

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique après sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent sous réserve d'amélioration à apporter à la sécurité publique.

- Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 150 m²

- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – Dispositions concernant la voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, de sorte à conserver ou créer des effets de rue.

Lorsque cet effet de rue est déjà existant ou assuré par une partie du projet, voire par un mur de clôture, l'implantation de la construction peut être libre.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

De plus, l'implantation des constructions en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies peut être imposée pour des raisons de préservation ou reconstitution d'une forme urbaine de rue.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, ou R+2 pour les constructions à usage d'habitat.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon les critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.
- Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les couvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :
 - Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
 - Soit enduite.

Soit en bardage bois

- Les teintes d'enduits, de revêtements de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 10 m², ou pour des bâtiments annexes s'appuyant sur un mur existant.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et de teinte allant du rouge au brun.
- Les règles du présent paragraphe 2) ne s'appliquent pas pour les vérandas et les bâtiments annexes de moins de 10 m² de surface.

3. Les clôtures

- La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

De plus, pour les clôtures en limite d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, est recommandé.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,2 mètres. Au dessus de 1,20 mètres, les éléments de clôtures ne pourront être opaques.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris accès.

Tout m² commercé implique la réalisation d'une place entière.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation:

- * 1 place pour 80m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- * pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- * ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
- * le versement de la participation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 100m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté et de la proximité des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB concerne des secteurs peu denses, en périphérie de la partie centrale du bourg, comportant des constructions individuelles isolées et des lotissements.

Elle comprend essentiellement des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les garages collectifs de caravanes

Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées

Les constructions agricoles

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique après sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent sous réserve d'amélioration à apporter à la sécurité publique.

- Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 150 m²

- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – Dispositions concernant la voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies (se référer au plan des élargissements projetés)

- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

* Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

* pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure publiques ou privées.

* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

* pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

* pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

* La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

- les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent sur le plan des élargissements projetés.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

* elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..

* elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

* elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon les critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.
- Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les couvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :
 - Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
 - Soit enduite.
 - Soit en bardage bois
- Les teintes d'enduits, de revêtements de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 10 m², ou pour des bâtiments annexes s'appuyant sur un mur existant.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et de teinte allant du rouge au brun.
- Les règles du présent paragraphe 2) ne s'appliquent pas pour les vérandas et les bâtiments annexes de moins de 10 m² de surface.

3. Les clôtures

- La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

De plus, pour les clôtures en limite d'emprise publique :

- Les clôtures en limite de l'emprise publique doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, est recommandé.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,2 mètres. Au dessus de 1,20 mètres, les éléments de clôtures ne pourront être opaques.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris accès.

Tout m² commercé implique la réalisation d'une place entière.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation:

- * 1 place pour 80m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- * pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- * ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- * 1 place par tranche indivisible de 25m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- * 1 place par tranche de 25m² de surface de vente.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public, de restauration et de réunion :

- * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- * appelées à recevoir du public : 1 place pour 20m² de SHON
- * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- * destinées à la restauration : 1 place par 20m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

- * du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe.

Modalités d'application :

- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

* l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

* le versement de la participation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 100m².

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

- Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté et de la proximité des aménagements avec des espaces verts publics existants.

2 – Conservation des haies:

- Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre une zone d'activité particulière réservée aux équipements publics et collectifs.

Elle correspond à des terrains situés au centre du bourg à proximité de l'école.

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements publics ou collectifs ; ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – Dispositions concernant la voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UL 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon les critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.

- Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les couvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de revêtements de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 10 m², ou pour des bâtiments annexes s'appuyant sur un mur existant.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et de teinte allant du rouge au brun.
- Les règles du présent paragraphe 2) ne s'appliquent pas pour les vérandas et les bâtiments annexes de moins de 10 m² de surface.

3. Les clôtures

- La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

De plus, pour les clôtures en limite d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, est recommandé.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,2 mètres. Au dessus de 1,20 mètres, les éléments de clôtures ne pourront être opaques.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris accès.

Tout m² commercé implique la réalisation d'une place entière.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
- * le versement de la participation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération avec reconduction des mêmes densités d'urbanisation qu'en zone UB.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les garages collectifs de caravanes

Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées

Les constructions agricoles

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions

A l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif extension et de la reconstruction à l'identique après sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent sous réserve d'amélioration à apporter à la sécurité publique, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations particulières d'aménagement).

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 150 m².

- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – Dispositions concernant la voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies (se référer au plan des élargissements projetés) :

- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
 - * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure publiques ou privées.
 - * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
 - * La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent sur le plan des élargissements projetés.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon les critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.

- Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2. Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les couvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :
 - Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
 - Soit enduite.
 - Soit en bardage bois
- Les teintes d'enduits, de revêtements de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 10 m², ou pour des bâtiments annexes s'appuyant sur un mur existant.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et de teinte allant du rouge au brun.
- Les règles du présent paragraphe 2) ne s'appliquent pas pour les vérandas et les bâtiments annexes de moins de 10 m² de surface.

3. Les clôtures

- La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

De plus, pour les clôtures en limite d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, est recommandé.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,2 mètres. Au dessus de 1,20 mètres, les éléments de clôtures ne pourront être opaques.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition

que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris accès.

Tout m² commercé implique la réalisation d'une place entière.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation:

- * 1 place pour 80m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- * pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- * ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- * 1 place par tranche indivisible de 25m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- * 1 place par tranche de 25m² de surface de vente.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public, de restauration et de réunion :

- * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- * appelées à recevoir du public : 1 place pour 20m² de SHON
- * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- * destinées à la restauration : 1 place par 20m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

- * du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe.

Modalités d'application :

- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
 - * le versement de la participation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 100m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté et de la proximité des aménagements avec des espaces verts publics existants.

3 – Conservation des haies:

- Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, mais également des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Elles ne doivent pas rendre plus difficile ou plus onéreuse l'urbanisation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend également :

- Un secteur Ah, secteur correspondant aux habitations isolées dont l'aménagement est autorisé sous conditions.

Elle concerne également des espaces boisés classés et des haies à conserver et à créer.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, telle que définie à l'article L.3111-1 du Code Rural et de la pêche maritime, aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions :

Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, lié à un nouveau siège d'exploitation, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones U et AU).

Toutefois dans les secteurs Ah sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface Hors Oeuvre Brute en surface Hors Oeuvre Nette. La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension. »

- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants).

- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m²

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant.

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, et ce par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux cablés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies selon les modalités suivantes :

* Routes Départementales : 10m

* autres voies : 5m

- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

* Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

* pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure publiques ou privées.

* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

* pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

* pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

* La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

- les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent sur le plan des élargissements projetés.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

- * habitations : 9 mètres
- * autres constructions : 12 mètres

Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon les critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.
- Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les couvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de revêtements de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics. La pente des toits des constructions à usage d'activité agricole sera comprise entre 20 et 35%
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 10 m², ou pour des bâtiments annexes s'appuyant sur un mur existant.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun.
- Les règles du présent paragraphe 2) ne s'appliquent pas pour les vérandas et les bâtiments annexes de moins de 10 m² de surface.

3. Les clôtures

- La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

De plus, pour les clôtures en limite d'emprise publique :

- Les clôtures en limite de l'emprise publique doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, est recommandé.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,2 mètres. Au dessus de 1,20 mètres, les éléments de clôtures ne pourront être opaques.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris accès.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation:

- * 1 place pour 80m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- * ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
- * le versement de la participation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 – Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés et les alignements d'arbres à conserver tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

3 – Conservation des haies:

- Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées ou créées. Leur déplacement/remplacement pourra être envisagé à raison d'un sujet planté d'essence indigène par sujet supprimé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nh, secteur correspondant aux habitations isolées dont l'aménagement est autorisé sous conditions.
- Nhi, secteur correspondant aux habitations isolé dans les zones touchées par les crues de la rivière Irance.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R.123-11 c) du code de l'urbanisme, sont autorisés les aménagements et utilisations du sol liés et nécessaires à l'exploitation de carrière.

Elle concerne également des espaces boisés et des alignements d'arbres classés.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation ou la gestion des milieux naturels
- les abris pour animaux de moins de 25m², à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,5m et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.
- Les aires de stationnement

Toutefois dans les secteurs Nh et Nhi sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface Hors Oeuvre Brute en surface Hors Oeuvre Nette. La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension. »

- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants).

- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m²

Toutefois, dans les secteurs repérés au titre de l'article R.123-11 c) du code de l'urbanisme, sont aussi autorisés :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, et les constructions et installations classées directement liées et nécessaires à leur exploitation.

2 - Conditions

L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le statut de la zone et le maintien de la qualité naturelle et agricole du milieu.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant.

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, et ce par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies selon les modalités suivantes :

* Routes Départementales : 10 m

* autres voies : 5 m

- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

* Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

* pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure publiques ou privées.

* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

* pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

* pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

* La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

- les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent sur le plan des élargissements projetés.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon les critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.
- Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les couvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :
 - Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
 - Soit enduite.
 - Soit en bardage bois
- Les teintes d'enduits, de revêtements de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 10 m², ou pour des bâtiments annexes s'appuyant sur un mur existant.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et de teinte allant du rouge au brun.
- Les règles du présent paragraphe 2) ne s'appliquent pas pour les vérandas et les bâtiments annexes de moins de 10 m² de surface.

3. Les clôtures

- La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

De plus, pour les clôtures en limite d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, est recommandé.

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,2 mètres. Au dessus de 1,20 mètres, les éléments de clôtures ne pourront être opaques.

- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris accès.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation:

- * 1 place pour 80m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- * ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

* le versement de la participation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 – Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés et les alignements d'arbres à conserver tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

3 – Conservation des haies:

- Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé