Commune de VANDEINS

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

4 - Règlement

Document en date du 26 juillet 2012

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire, *(Nom prénom, Qualité)*	Révision du PLU prescrite le	30 avril 2009
Pour copie conforme, Le Maire	PLU approuvé le	

Atelier du triangle

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · **R. BENOIT** *Architecte d.p.l.g.* · **D. GOUIN** *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
TITRE I 1
DISPOSITIONS GENERALES 1
TITRE II 6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6
ZONE UA 7
ZONE UB 18
TITRE III 29
DISPOSITIONS concernant les zones a urbaniser 29
ZONE 1AU 30
ZONE 2AU 40
TITRE IV 42
DISPOSITIONS applicables aux zones agricoles 42
ZONE A 43
TITRE V 52
DISPOSITIONS applicables aux zones naturelles 52
ZONE N 53
ANNEXES – NUANCIER DES FACADES 62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **VANDEINS**.

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 – Tel : 04 72 00 44 00).
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 442-14 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 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

LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISE EN ZONES URBAINES (U), EN ZONE A URBANISER (AU), EN ZONES AGRICOLES (A) ET EN ZONE NATURELLES ET FORESTIERES (N), DONT LES DELIMITATIONS SONT REPORTEES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES CONSTITUANT LES PIECES N° 3 DU DOSSIER.

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

LES ZONES URBAINES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT SONT :

* la zone **UA**, zone correspondant au centre bourg de Vandeins. Elle comprend :
  - un secteur **UAa** où l'assainissement autonome est admis.
* la zone **UB**, zone correspondant aux hameaux. Elle comprend :
  - un secteur **UBa** où l'assainissement autonome est admis.

LES ZONES A URBANISER AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DES DIFFERENTS CHAPITRES DU TITRE III REPEREES 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.

* 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.

LES ZONES AGRICOLES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DES DIFFERENTS CHAPITRES DU TITRE IV REPEREES AUX PLANS PAR LES INDICES CORRESPONDANTS SONT :

* La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Elle comprend :
  - un secteur **Ah** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DES DIFFERENTS CHAPITRES DU TITRE V REPEREES AUX PLANS PAR LES INDICES CORRESPONDANTS SONT :

* La zone **N**, zone naturelle strictement protégée. Elle comprend :
  - un secteur **Nl** correspondant aux terrains de sport

ARTICLE 4 : DEFINITIONS

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.

LA NOTION D'EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS 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

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.2 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 aux articles R421-26 et suivants 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

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

Elle comprend un secteur UAa où l'assainissement autonome est admis.

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 :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions agricoles nouvelles.
- les équipements d'infrastructure de grande hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

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

Toutefois, 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, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les éléments de patrimoine bâti repéré au titre de l'article L123.1.5, alinéa 7 doivent être préservé et, dans la mesure du possible mise en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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 envisagé, 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.

- 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

- Dans les lotissements et opérations groupées, les voiries principales ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une chaussée de 5,5 mètres maximum de large.

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

- Les portails d'entrée 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 : DESSERTE PAR LES 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 industrielle et 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.

- Toutefois, pour le secteur UAa, 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 :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
    * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
    * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- 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. L'imperméabilisation et le ruissellement engendré pour les opérations d'urbanisation devront être quantifiées afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4 - Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, ce retrait est au minimum de 5 mètres, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

* 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

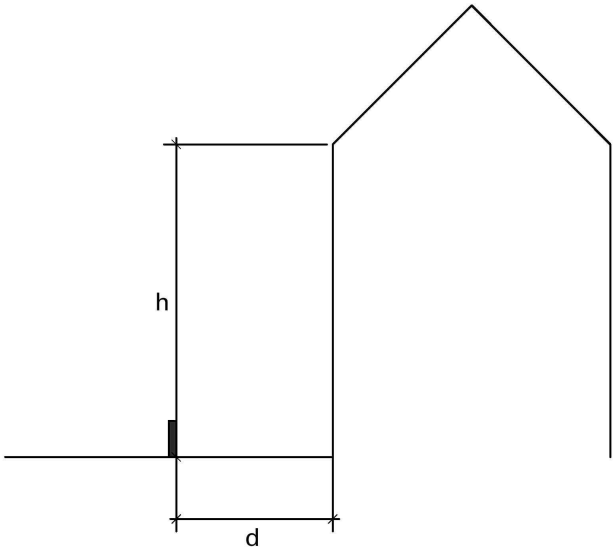
* dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est mesuré depuis le bord du bassin.

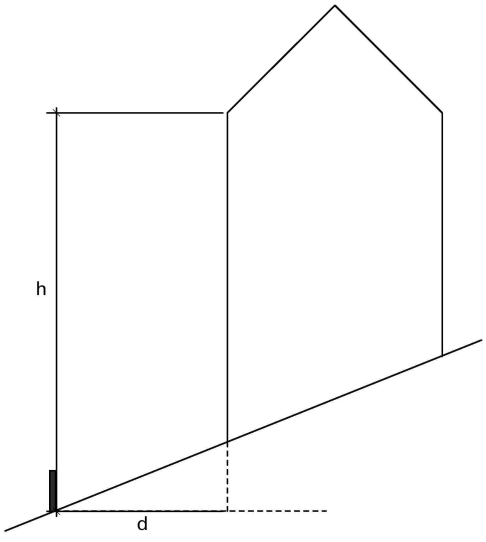
* l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 3 mètres.





⇒ d > 3 mètres

⇒ d > h/2

Pour les constructions en limite séparative, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être inférieur à 3,5 mètres. Cette hauteur étant mesurée sur la limite séparative.

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 peut être admise 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.
- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est mesuré depuis le bord du bassin.

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

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures 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 6 mètres.

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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 à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des 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.

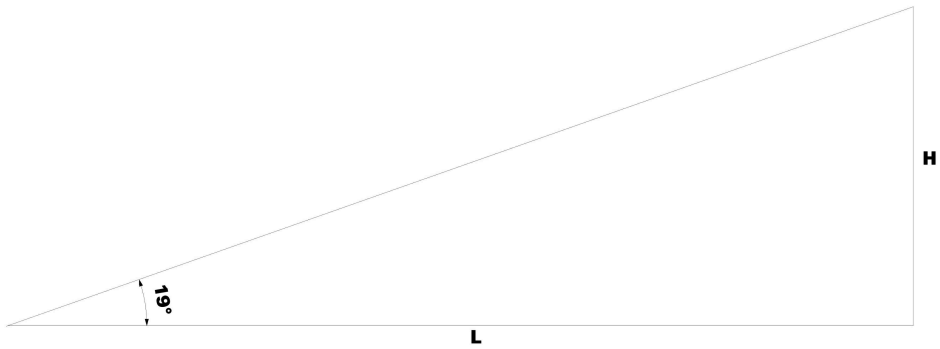
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2) Toitures

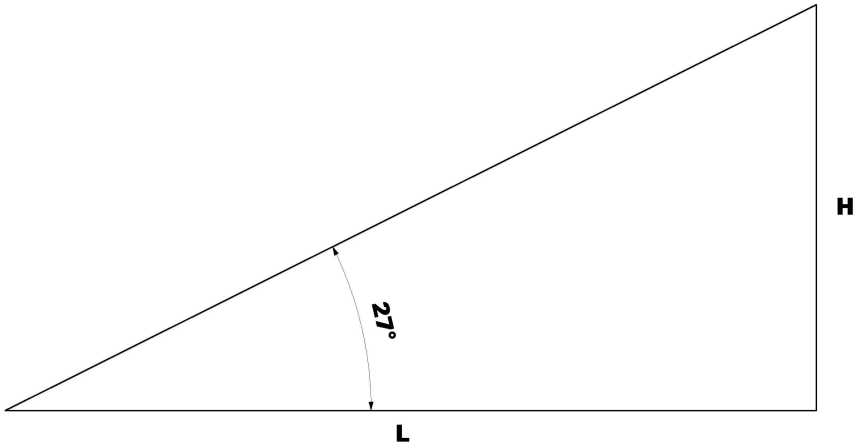
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- Les teintes de matériaux de couvertures devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région soit de teinte rouge ou brun rouge ou rouge nuancé.

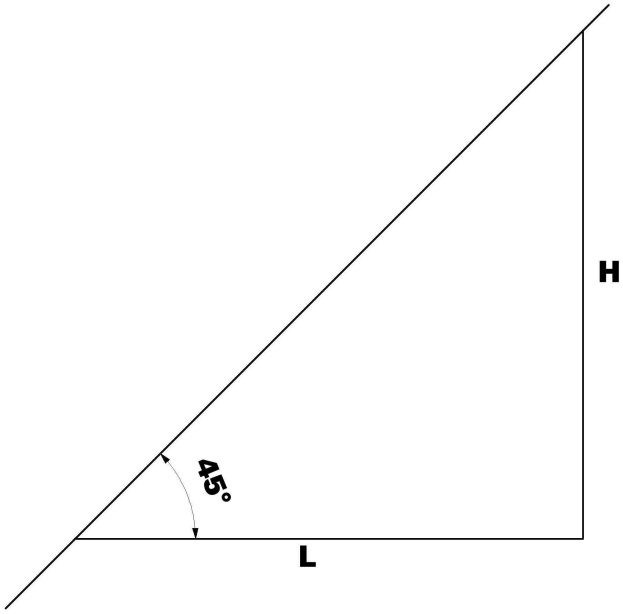
- Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.



Pente à 35 %
L = H * 2,85



Pente à 50 %
L = H * 2



Pente à 100 %
L = H

- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.

3) Éléments de surface :

- 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 façades doivent présenter un aspect :
  Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
  Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.
  Soit en bardage bois de teinte naturelle ou de couleurs se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.

4) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites.

- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.

- Sur la limite d'emprise publique la partie en muret plein, est limitée à une hauteur de 0,6 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie. Des murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- 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.

- Les murs de clôtures doivent être traités dans le même esprit que la construction principale

5) 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.

6) 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 assouplies 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 : STATIONNEMENT

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 25 m² y compris les dégagements.
Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place 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, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 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 d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,

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.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

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 300 mètres 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 2ème alinéa de l'article L 421-3 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.
Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1) Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7°du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

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.

- Les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres doivent être maintenues ou remplacées**.**

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés et aménagés

- Des rideaux de végétation constitués d'arbres peuvent être exigés afin de masquer les dépôts de véhicules.

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

- Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).
Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10% de la superficie totale du tènement.

- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et les voiries dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

- 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 des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses.

Elle comprend 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 pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend un secteur UBa où l'assainissement autonome est admis.

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 :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les nouveaux sièges d'exploitations agricoles
- les équipements d'infrastructure de grande hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

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

Toutefois, 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, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les éléments de patrimoine bâti repéré au titre de l'article L123-1, alinéa 7 doivent être préservé et, dans la mesure du possible mise en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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 envisagé, 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.

- 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

- Dans les lotissements et opérations groupées, les voiries principales ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une chaussée de 5,5 mètres maximum de large.

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

- Les portails d'entrée 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 : DESSERTE PAR LES 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.

- Toutefois, pour le secteur UBa, 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 industrielle et 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 :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

* soit absorbées en totalité sur le terrain

- 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. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4 - Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD45 et RD96 et autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

* 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

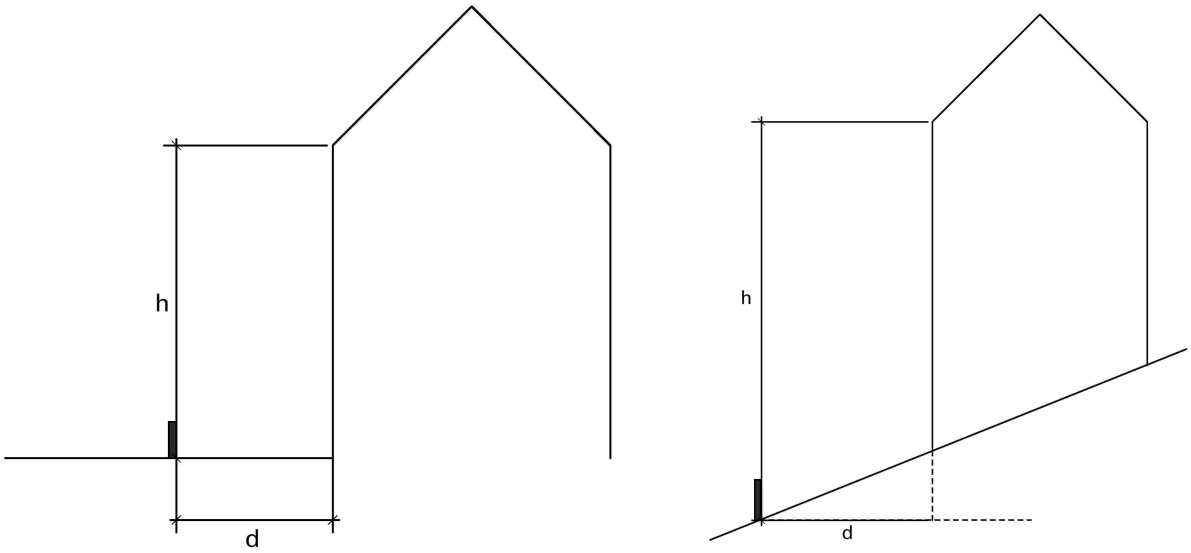
* dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est mesuré depuis le bord du bassin.

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

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

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



⇒ d > 3 mètres
⇒ d > h/2

Pour les constructions en limite séparative, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être inférieur à 3,5 mètres. Cette hauteur étant mesurée sur la limite séparative.

- 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 peut être admise 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.
  - Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est mesuré depuis le bord du bassin.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures 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 6 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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 à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des 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.

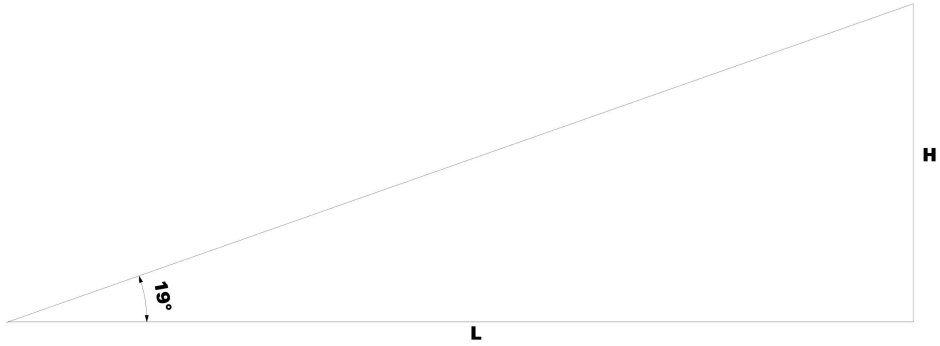
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2) Toitures

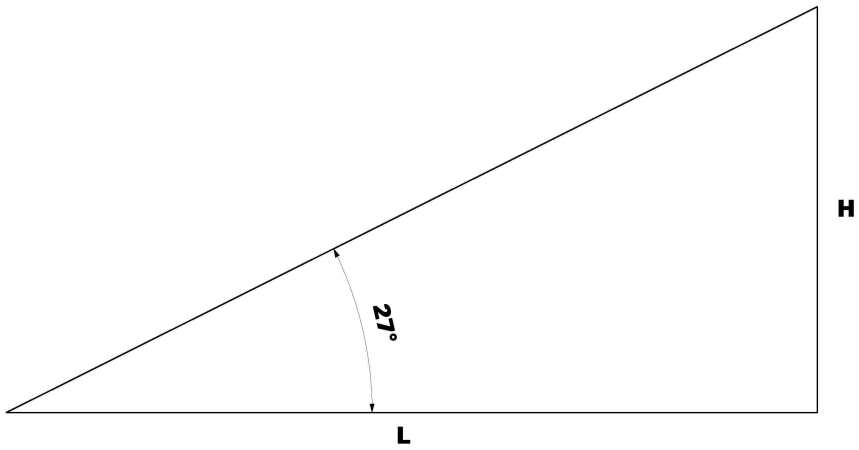
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- Les teintes de matériaux de couvertures devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région soit de teinte rouge ou brun rouge ou rouge nuancé.

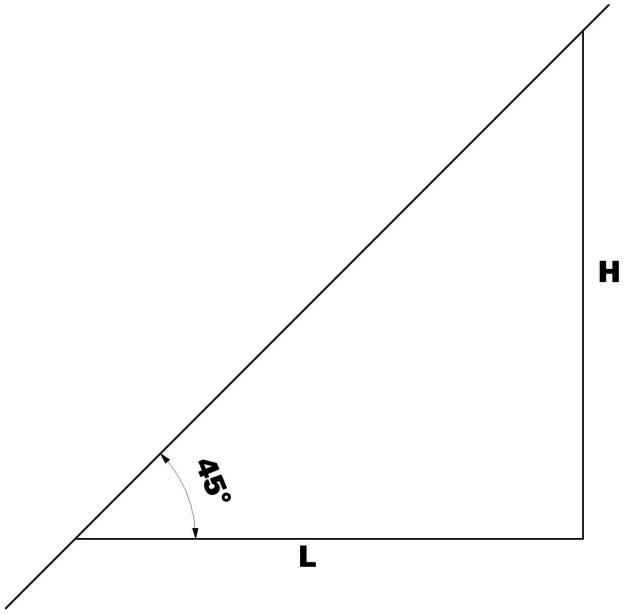
- Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.



Pente à 35 %
L = H * 2,85



Pente à 50 %
L = H * 2



Pente à 100 %
L = H

- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.

3) Eléments de surface :

- 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 façades doivent présenter un aspect :
  Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
  Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.
  Soit en bardage bois de teinte naturelle ou de couleurs se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.

4) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites.

- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.

- Sur la limite d'emprise publique la partie en muret plein, est limitée à une hauteur de 0,6 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie. Des

murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- 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.

- Les murs de clôtures doivent être traités dans le même esprit que la construction principale

5) 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.

6) 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 assouplies 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 : STATIONNEMENT

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 25 m^2 y compris les dégagements.

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place 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, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 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 d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,

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.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

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 300 mètres 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 2ème alinéa de l'article L 421-3 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.
Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1) Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7°du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

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.

- Les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres doivent être maintenues ou remplacées**.**

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés et aménagés.

- Des rideaux de végétation constitués d'arbres peuvent être exigés afin de masquer les dépôts de véhicules.

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

- Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).
Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10% de la superficie totale du tènement.

- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et les voiries dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

- 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 des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol 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 bâtiments affectés aux services publics.

TITRE III

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

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 :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions agricoles nouvelles.
- les équipements d'infrastructure de grande hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

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

- 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, la tranquillité des quartiers environnants.

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

- Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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 envisagé, 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.

- 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

- Dans les lotissements et opérations groupées, les voiries principales ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une chaussée de 5,5 mètres maximum de large.

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

- Les portails d'entrée 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 : DESSERTE PAR LES 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.

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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
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 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 et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD45 et RD96 et autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

* 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

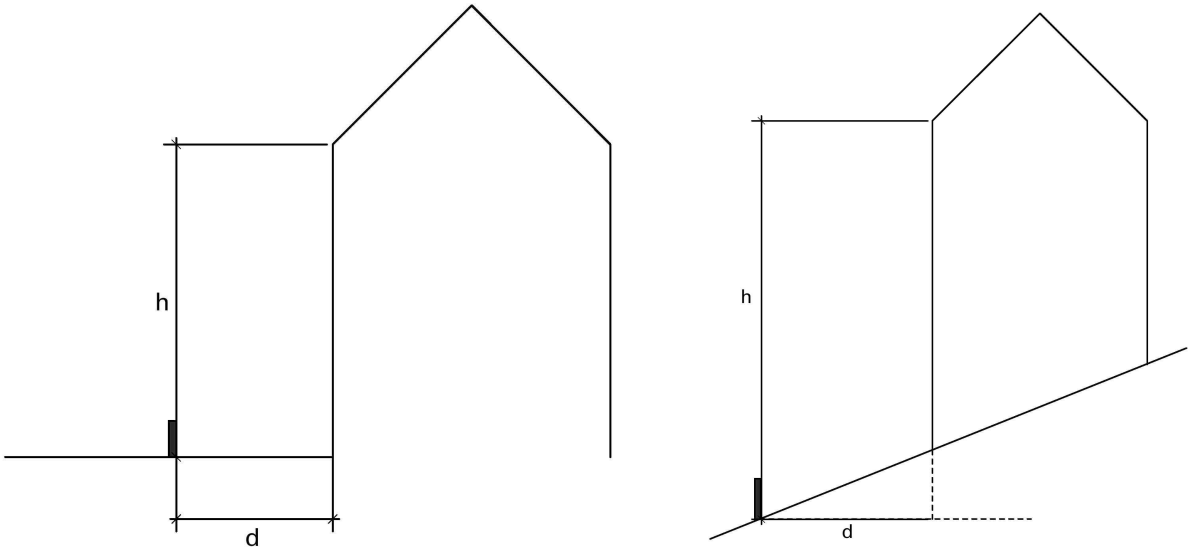
* dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est mesuré depuis le bord du bassin.

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

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

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

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



⇒ d > 3 mètres
⇒ d > h/2

Pour les constructions en limite séparative, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être inférieur à 3,5 mètres. Cette hauteur étant mesurée sur la limite séparative.

- 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 peut être admise 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.

- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est mesuré depuis le bord du bassin.

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

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures 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 6 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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 à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des 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.

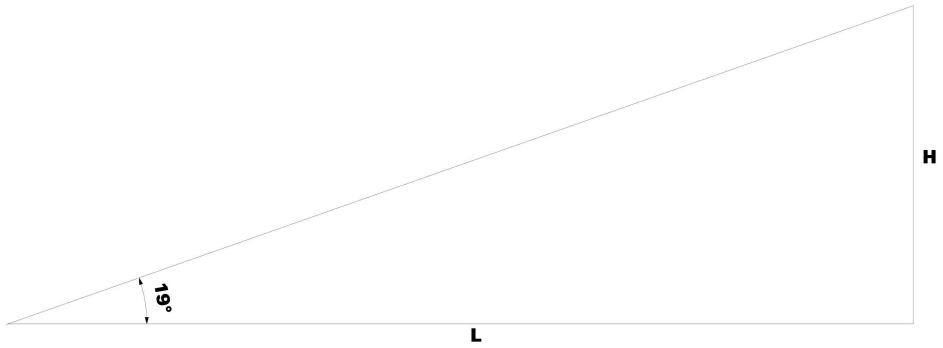
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2) Toitures

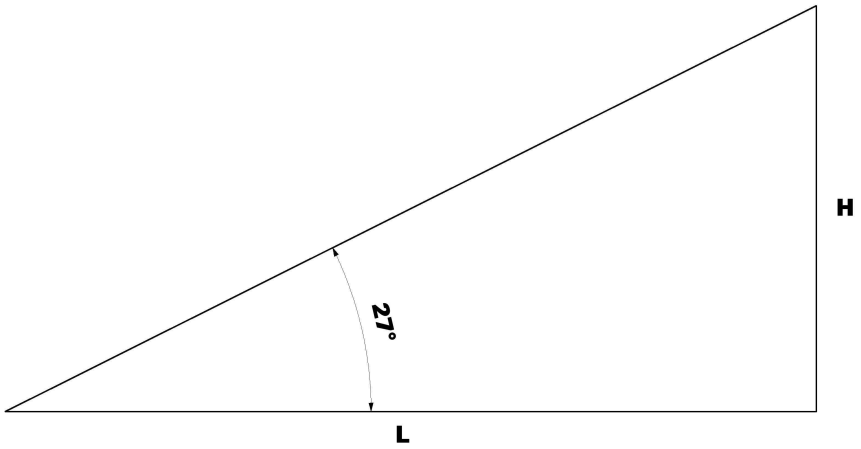
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- Les teintes de matériaux de couvertures devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région soit de teinte rouge ou brun rouge ou rouge nuancé.

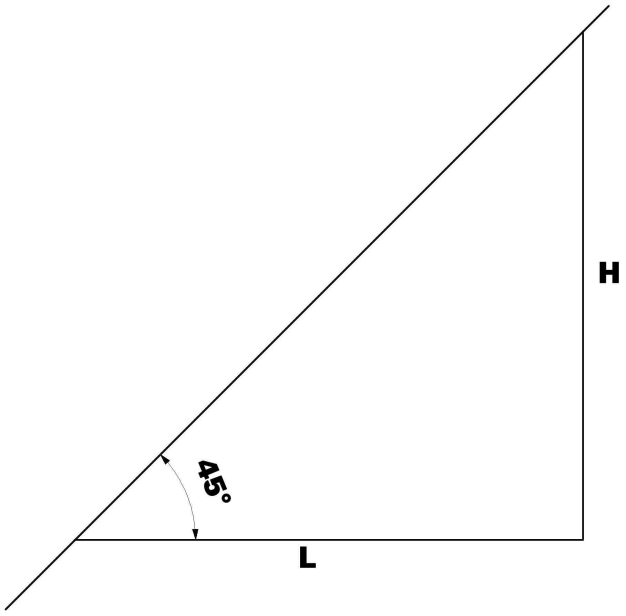
- Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.



Pente à 35 %
L = H * 2,85



Pente à 50 %
L = H * 2



Pente à 100 %
L = H

- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.

3) Eléments de surface :

- 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 façades doivent présenter un aspect :
  Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
  Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.

Soit en bardage bois de teinte naturelle ou de couleurs se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.

4) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites.

- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.

- Sur la limite d'emprise publique la partie en muret plein, est limitée à une hauteur de 0,6 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie. Des murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- 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.

- Les murs de clôtures doivent être traités dans le même esprit que la construction principale

5) 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.

6) 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 assouplies 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 : STATIONNEMENT

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 25 m2 y compris les dégagements.

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place 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, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 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 d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,

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.

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

- 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 300 mètres 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 2ème alinéa de l'article L 421-3 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.
Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1) Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7°du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

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.

- Les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres doivent être maintenues ou remplacées**.**

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés et aménagés

- Des rideaux de végétation constitués d'arbres peuvent être exigés afin de masquer les dépôts de véhicules.

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

- Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).
Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10% de la superficie totale du tènement.

- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et les voiries dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

- 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 des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones non équipées, réservées à une urbanisation future, à vocation principale d'habitat.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de Z.A.C., 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 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3 à 12 de la zone 2AU ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7°du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE 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 un secteur Ah, qui permet l'évolution du bâti non liés à l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des conditions fixées à l'article 2, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **Ah** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article A2.

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

- Les dépendances aux habitations admises dans la zone et notamment les annexes et les piscines.

- 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)**.

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole (se reporter à la pièce spécifique du PLU).

- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au niveau des plus hautes eaux connues.

De plus, dans le secteur Ah, sont admises :

- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

- L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que cette extension ait pour objet de rendre plus habitable un logement existant ou plus fonctionnelle une activité existante. Cette extension pourra ne pas être acceptée dans la mesure où le bâtiment comprendrait des parties réhabilitables non encore utilisées pour l'habitation ou l'activité existante. L'extension mesurée devra se faire dans le respect des volumes et de l'aspect architectural du bâtiment existant.

- L'extension des constructions à usage d'activités ainsi que la création d'annexes liées à cette activité

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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 envisagé, 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.

- Aucune construction ou aménagement ne peut prendre accès sur les chemins pédestres

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 : DESSERTE PAR LES 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.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

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.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. 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 industrielle et 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 :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
    * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
    * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

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.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD45 et RD96	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton
Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton

- Des reculs plus importants pourront être imposés dans le cas où les constructions feraient obstacle à la visibilité (intérieurs de virages, carrefours…).

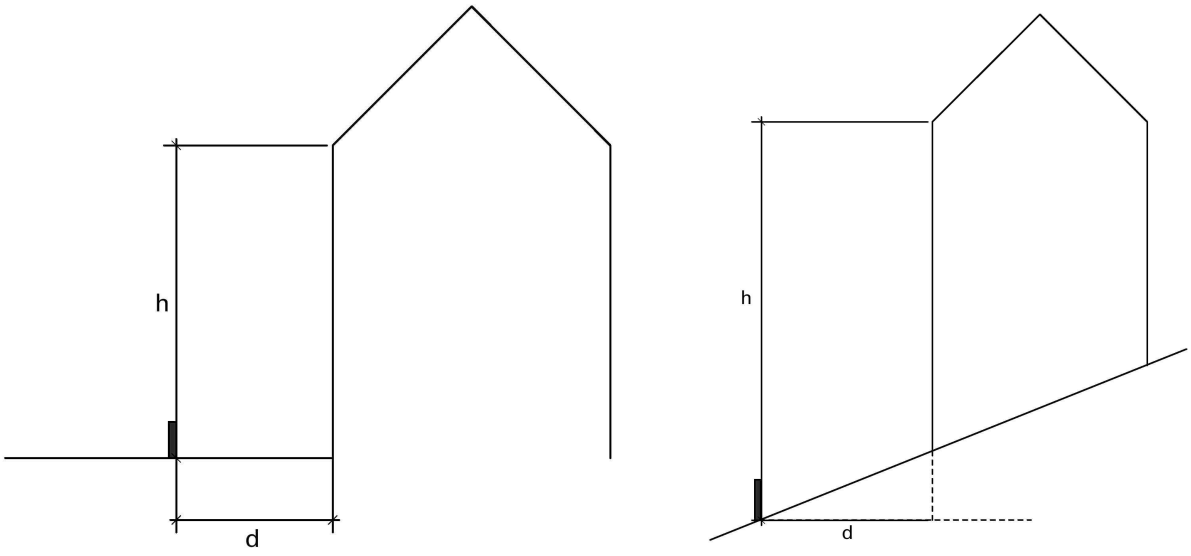
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

* pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
* pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieur au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
* pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
* dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est mesuré depuis le bord du bassin.
* l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

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

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



⇒ d > 3 mètres
⇒ d > h/2

Pour les constructions en limite séparative, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être inférieur à 3,5 mètres. Cette hauteur étant mesurée sur la limite séparative.

- 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 peut être admise 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.
  - Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est depuis le bord du bassin.

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

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
- Constructions à usage d' habitations	- 6 mètres
- Bâtiments agricoles	- 10 mètres

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

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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 à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des 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.

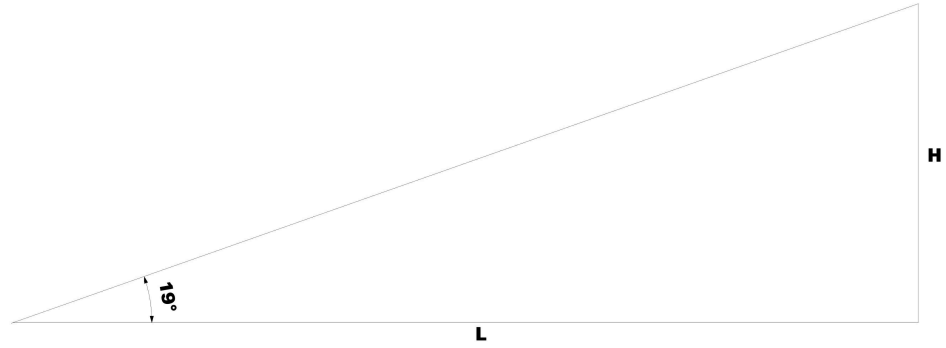
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2) Toitures (uniquement pour les constructions à usage d'habitat)

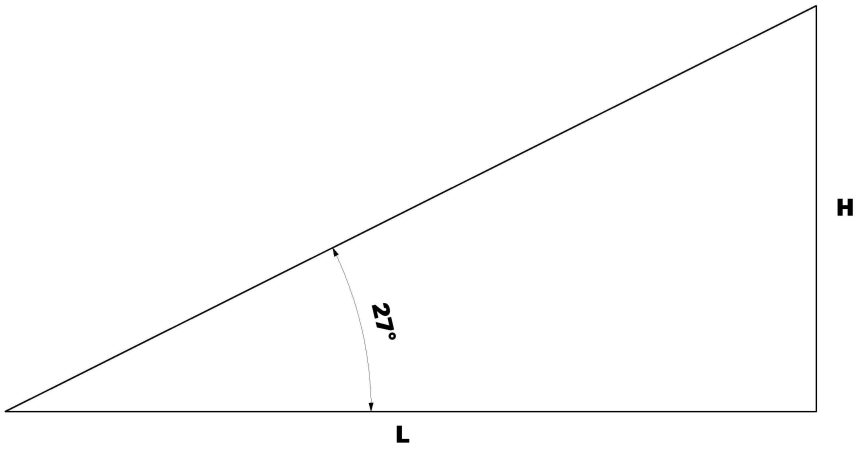
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- Les teintes de matériaux de couvertures devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région soit de teinte rouge ou brun rouge ou rouge nuancé.

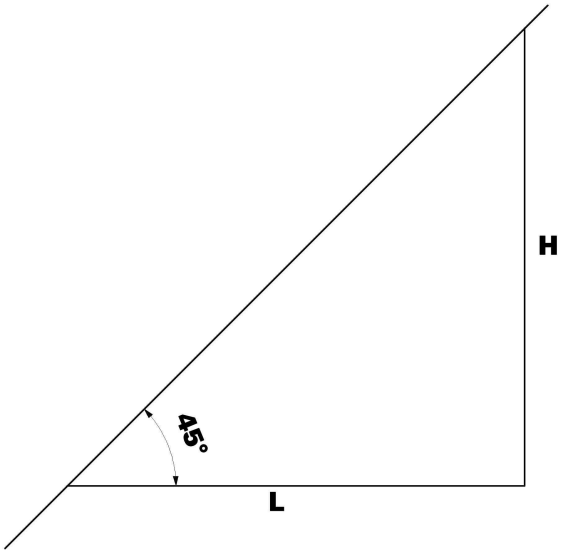
- Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.



Pente à 35 %
L = H * 2,85



Pente à 50 %
L = H * 2



Pente à 100 %
L = H

- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.

3) Éléments de surface (uniquement pour les constructions à usage d'habitat)

- 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 façades doivent présenter un aspect :
  Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
  Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.
  Soit en bardage bois de teinte naturelle ou de couleurs se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.

4) Les clôtures

- 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.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.

- Sur la limite d'emprise publique la partie en muret plein, est limitée à une hauteur de 0,6 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie. Des murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- 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.

- Les murs de clôtures doivent être traités dans le même esprit que la construction principale

5) 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.

6) 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 assouplies 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 : STATIONNEMENT

- 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.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1) Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7°du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nl pour les secteurs à vocation d'activités sportives et de loisirs.
- Nh correspondant au bâti dispersé

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.

- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au niveau des plus hautes eaux connues.

Dans le secteur Nl : en outre, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.

- Les installations et bâtiments liés aux activités de sports et de loisirs.

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans ce secteur ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

De plus, dans le secteur Nh, sont admises :

- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

- L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que cette extension ait pour objet de rendre plus habitable un logement existant ou plus fonctionnelle une activité existante. Cette extension pourra ne pas être acceptée dans la mesure où le bâtiment comprendrait des parties réhabilitables non encore utilisées pour l'habitation ou l'activité existante. L'extension mesurée devra se faire dans le respect des volumes et de l'aspect architectural du bâtiment existant.

- L'extension des constructions à usage d'activités ainsi que la création d'annexes liées à cette activité

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 envisagé, 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.

- Les portails d'entrée 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.

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

- Aucune opération construction ou aménagement ne peut prendre accès sur les chemins pédestres.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau :

- 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.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. 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 :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
    * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
    * soit être absorbés en totalité sur le terrain.

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.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD45 et RD96	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton
Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'il s'agit de chemins ruraux ou de chemin piéton

- Des reculs plus importants pourront être imposés dans le cas où les constructions feraient obstacle à la visibilité (intérieurs de virages, carrefours…).

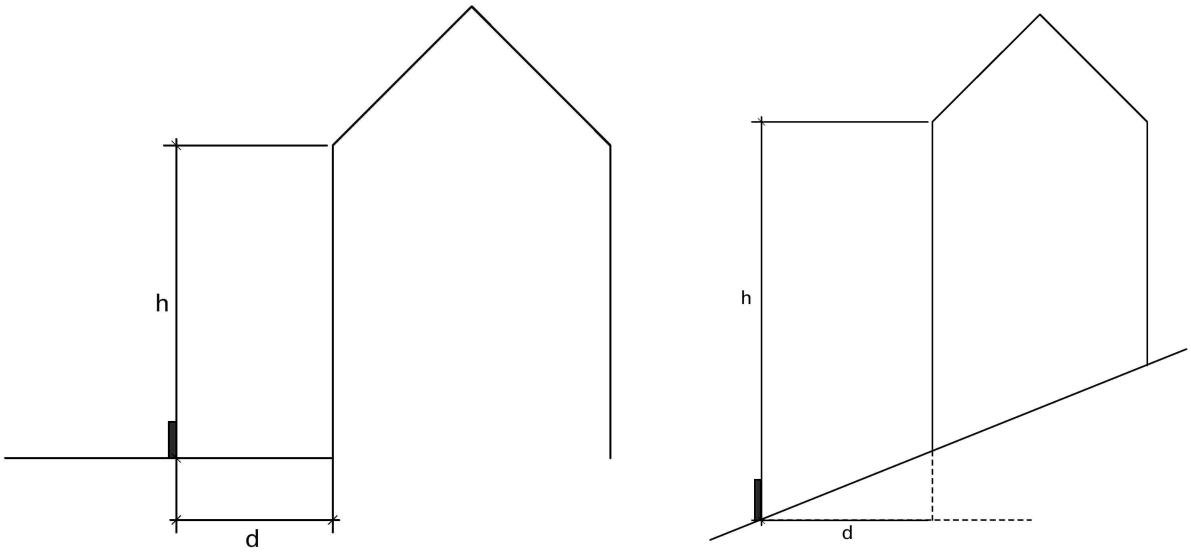
- Des implantations différentes sont admises dans le cas suivant :

* pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
* pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieur au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
* pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
* dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est mesuré depuis le bord du bassin.
* l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

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

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



⇒ d > 3 mètres
⇒ d > h/2

Pour les constructions en limite séparative, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être inférieur à 3,5 mètres. Cette hauteur étant mesurée sur la limite séparative.

- 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 peut être admise 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.
  - Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 2 mètres. Ce retrait est depuis le bord du bassin.

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

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

- Les ouvrages techniques, cheminées et 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...).

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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 à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des 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.

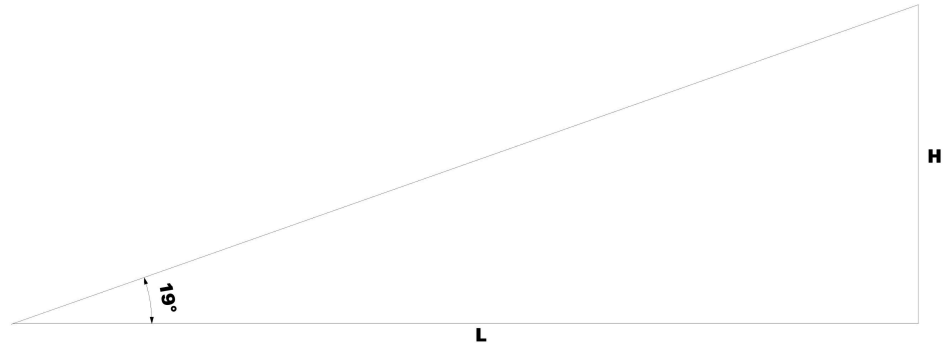
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2) Toitures

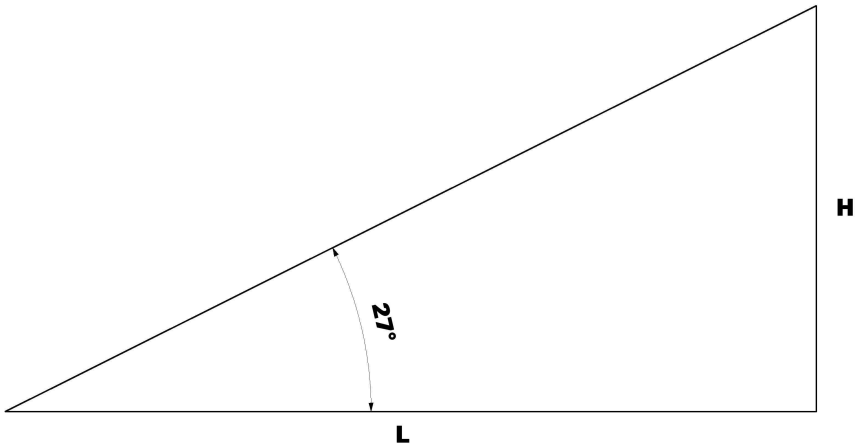
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- Les teintes de matériaux de couvertures devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région soit de teinte rouge ou brun rouge ou rouge nuancé.

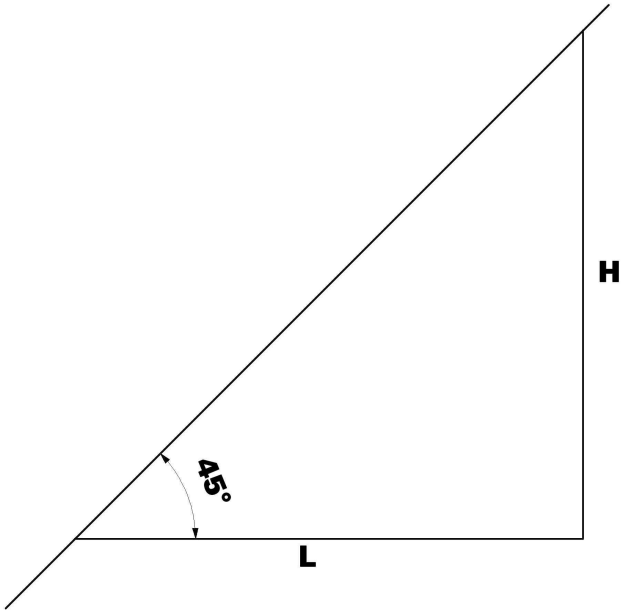
- Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics.



Pente à 35 %
L = H * 2,85



Pente à 50 %
L = H * 2



Pente à 100 %
L = H

- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.

3) Eléments de surface :

- 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 façades doivent présenter un aspect :
  Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
  Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.
  Soit en bardage bois de teinte naturelle ou de couleurs se référant au nuancier annexé à ce présent règlement.

4) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites.

- L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.

- Sur la limite d'emprise publique la partie en muret plein, est limitée à une hauteur de 0,6 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie. Des murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- 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.

- Les murs de clôtures doivent être traités dans le même esprit que la construction principale

5) 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.

6) 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 assouplies 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 : STATIONNEMENT

- 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.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7°du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

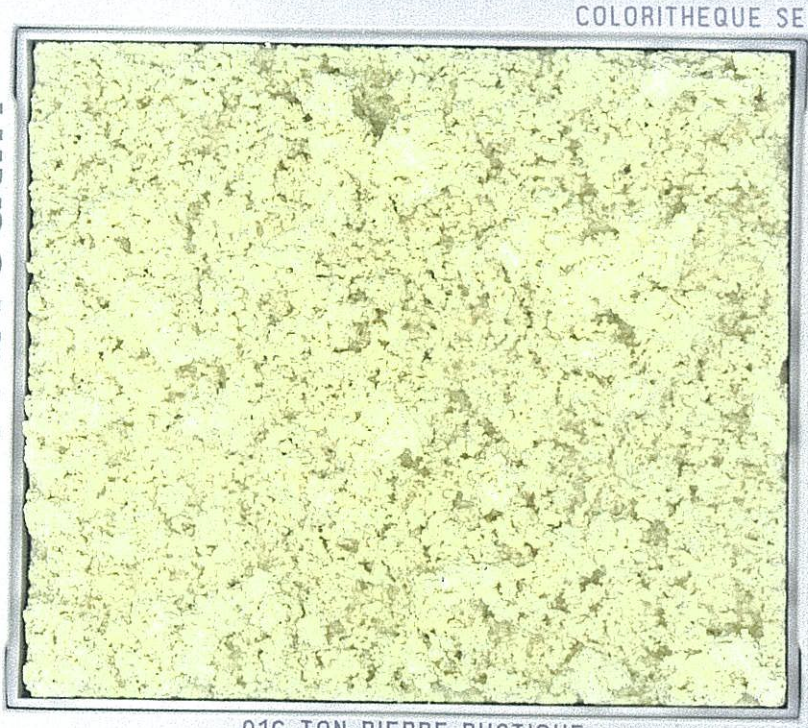
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXES – NUANCIER DES FACADES

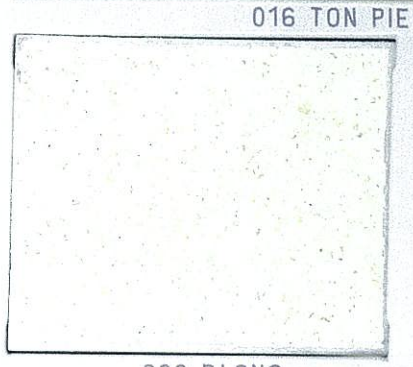
COLORITHEQUE SELECTION RHONE-ALPES

weber et broutin



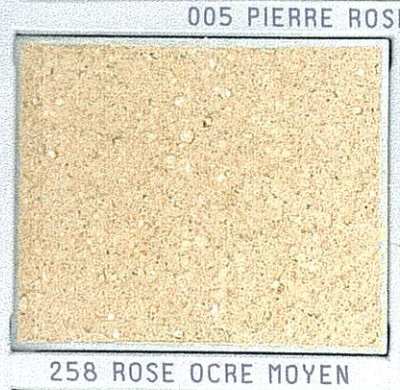
016 TON PIERRE RUSTIQUE

005 PIERRE ROSEE RUSTIQUE ECRASE

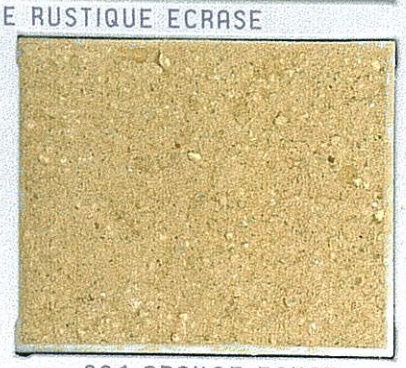


000 BLANC

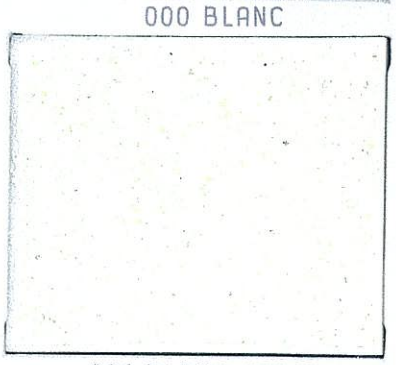
058 ROSE MOYEN



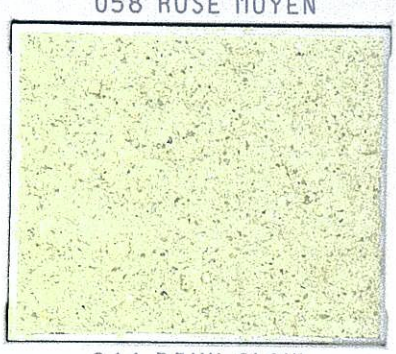
258 ROSE OCRE MOYEN



081 ORANGE FONCE

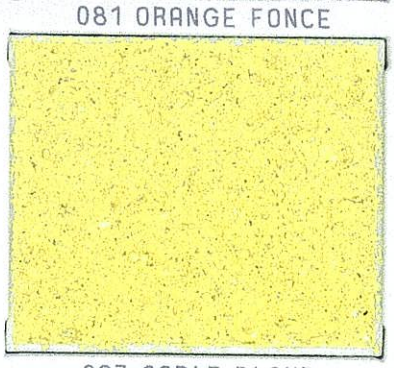


001 BLANC CASSE

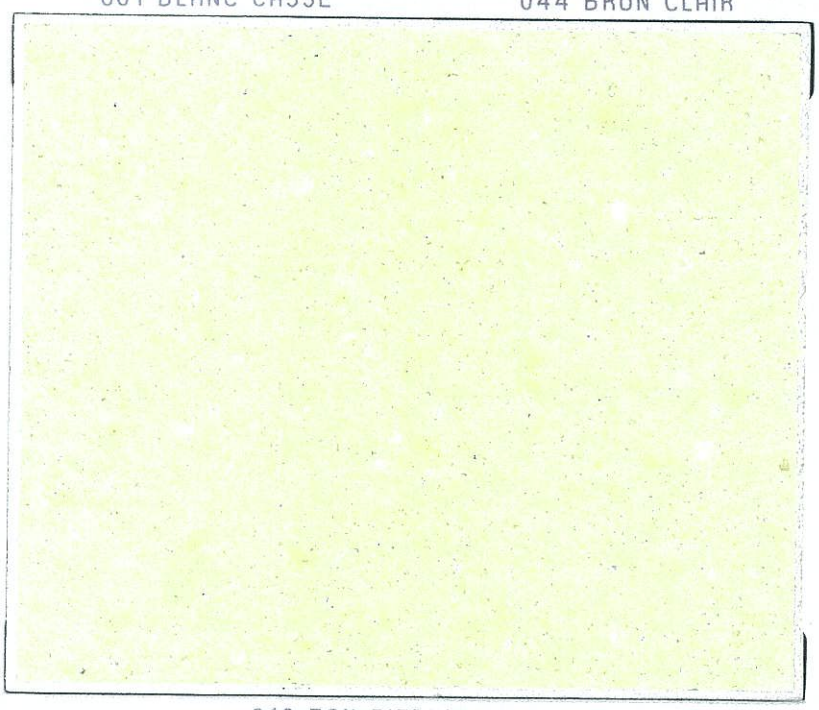


044 BRUN CLAIR

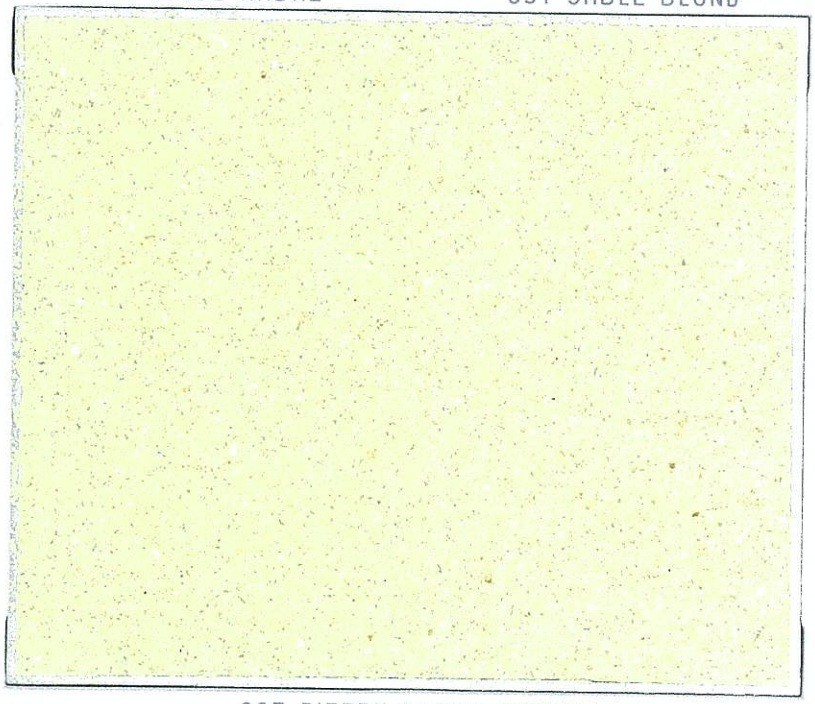
104 BEIGE AMBRE



097 SABLE BLOND



016 TON PIERRE GRATTE



005 PIERRE ROSEE GRATTE

weber et broutin

COLORITHEQUE SELECTION RHONE-ALPES

226 ROSE BEIGE CLAIR	002 ROSE CLAIR	279 PIERRE GRISEE	091 GRIS PERLE
102 ROSE AMBRE	017 PIERRE FONCEE	015 PIERRE CLAIRE	009 BEIGE
006 ROSE FONCE	019 JAUNE	225 JAUNE OCRE	041 CREME
082 ROSE ORANGE	231 JAUNE IVOIRE	229 JAUNE ROMPU	007 OCRE ORANGE
049 OCRE ROUGE	101 JAUNE DUNE	301 DORE CHAUD	010 BEIGE OCRE
106 ROUGE TUILE	350 MIEL	103 ORANGE FLAMBOYANT	012 BRUN