

CORNILLE

REVISION DU POS AVEC TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME



4 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision du POS	Arrêt du projet de PLU	Approbation
25 juin 2009	28 janvier 2016	23 mars 2017

Vu pour être annexé le

Le Président,

DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	6
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	9
ZONE UB	14
ZONE UE	19
ZONE UY.....	22
ZONE UT.....	26
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	30
ZONE 1AU.....	31
ZONE 2AUs.....	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
ZONE A	40
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	44
ZONE N	45
ANNEXE : PRECONISATIONS PAYSAGERES POUR LES AMENAGEMENTS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS.....	50

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CORNILLE.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- A. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.
- Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.
- B. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
- conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
- C. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « liste des servitudes d'utilité publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- A. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines U

- La zone UA : cette zone recouvre les centres anciens du bourg et des Piles. Cette situation se traduit par une assez forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu ou semi continu, en bordure des voies. Cette zone, mixte, accueille à la fois des habitations, des commerces, de l'artisanat et des bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectifs.
- La zone UB : il s'agit de la zone urbaine en majorité résidentielle correspondant aux extensions du centre-bourg et du secteur des Piles. Il s'agit d'une zone urbaine moyennement dense à dense, destinée aux constructions à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'équipements d'intérêt collectif. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre semi continu et discontinu, implantées majoritairement en recul par rapport à l'alignement des voies.
- La zone UE : Cette zone recouvre les terrains du bourg où sont implantées les installations d'équipements sportifs, de loisirs et d'intérêt collectif.
- La zone UY : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la zone d'activités située en entrée sud-ouest de la commune, au lieu-dit Barbaleix, le long de la RD8. Cette zone a une vocation d'activité commerciale, artisanale, de bureaux, industrielle, d'entrepôts au tissu urbain peu dense.
- La zone UT : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la zone d'hébergements touristiques du parc résidentiel de loisirs au lieu-dit La Forêt. Cette zone accueille un secteur UTe spécifique au centre équestre associé à cette activité.

Les zones à urbaniser AU

La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi d'équipements d'intérêt collectif. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les « orientations d'aménagement et de programmation ». Cette zone accueille un secteur 1AUe dédié aux terrains communaux.

La zone 2AUs recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation sociale / santé après modification ou révision allégée du PLU, car un ou plusieurs réseaux sont en faible capacité ou absents au droit de la zone.

La zone agricole A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend un secteur :

- *un secteur Ap*, reconnaissant des secteurs agricoles à protéger de toute construction nouvelle du fait de paysages ou de proximité de constructions (hormis pour les équipements d'intérêt collectif respectant le caractère de la zone).

La zone naturelle et forestière N

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle englobe un secteur à vocations spécifiques au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- *un secteur Nh*, secteur résidentiel inséré en secteur à dominante naturelle et rurale, déjà urbanisé, où est définie une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation,

B. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

Référence : Article L 123-1-5 8^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

C. Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine, l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- D. Pour les éléments (article L.151-19 du code de l'urbanisme) « de paysage, les quartiers, ..., monuments,... à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

Sans objet.

ARTICLE 7 : QUELQUES DEFINITIONS IMPORTANTES

Annexe : une annexe est un bâtiment indépendant, lié à une construction principale : les annexes d'une habitation sont un garage, un abri à bois, un abri de jardin, une piscine ...

Changement de destination : le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus (balcon par exemple).

Extension : une extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Surface de plancher : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R*421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 III 2° ; ...).
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

- 5) Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation, agricole, artisanale, industrielle, d'entrepôt en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article UA2.
- Toute construction susceptible de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au-dessus de 3 mois, en dehors des installations autorisées à titre précaire.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.
- Les éoliennes supérieures à 12 mètres.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- La création de commerces ou de bureaux sous réserve qu'ils ne soient pas, pour le voisinage, une source de nuisances, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol du bâtiment.
- L'extension des bâtiments d'artisanat ou d'entrepôt existants sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, dans la limite de 100 m² d'extension de surface de plancher.
- Le changement de destination à vocation d'artisanat ou d'entrepôt sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sols destinés aux fouilles archéologiques, ou à l'implantation de constructions autorisées dans la zone, dans le cas de plateforme de déblais-remblais.

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie de desserte des terrains

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution située au droit du terrain d'assiette.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cependant il est alors autorisé qu'une partie de la longueur totale de la façade principale de la construction sur domaine public soit implantée en décroché afin d'accueillir un garage ou du stationnement à l'intérieur de la parcelle..

Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction s'intègre dans une opération prévoyant la construction de plusieurs logements : il est alors autorisé qu'une partie de la longueur totale de la façade principale de la construction sur domaine public soit implantée en décroché afin d'accueillir du stationnement à l'intérieur de la parcelle.
2. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, déjà édifiée en retrait de l'alignement, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques):

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de 15 mètres de profondeur de l'unité foncière, elles seront implantées en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, au-delà de 15 mètres de profondeur de l'unité foncière :

- Les extensions des bâtiments existants érigés avant le présent règlement, pourront déroger à ce retrait pour répondre à un impératif technique (largeur de l'extension, ...).
- Les bâtiments à usage d'activité commerciale, de bureaux ou artisanale édifiés sur un seul niveau peuvent être implantés sur les deux limites séparatives.
- Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

2. Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond qui sont situées dans une profondeur maximale de 15 mètres de l'alignement. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit.

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Toutefois les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

1. Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le

respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 33 à 90%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

2. Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaing....est interdit pour les bâtiments annexes.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain et de la construction principale.

3. Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 1.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un mur d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un muret terminé par un dispositif à claire voie, dans une hauteur maximale d'1m50
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation, agricole, artisanale, industrielle, d'entrepôt en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Toute construction susceptible de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au-dessus de 3 mois, en dehors des installations autorisées à titre précaire.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.
- Les éoliennes supérieures à 12 mètres.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- La création de bâtiments à usage de commerces, d'artisanat ou d'entrepôt sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- L'extension de bâtiments à usage de commerces, de bureaux, d'artisanat ou d'entrepôt existants sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.). Ces voies en impasse ne doivent pas être inférieures à 4 m de large.

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès.
- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme et qui diffèrent de celui-ci.
2. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué au recul prescrit.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,5 ou 50%.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages :

- techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions prolongeant une construction existante érigée antérieurement aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas la hauteur de l'extension sera identique à celle de la construction existante et le cas échéant supérieure à 7 mètres.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

1. Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » variant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 33 à 90%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies

dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

2. Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaing....est interdit pour les bâtiments annexes.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain et de la construction principale.

3. Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 1.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un mur d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un muret terminé par un dispositif à claire voie, dans une hauteur maximale d'1m50
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
2. Pour les constructions à usage d'activités (commerce, bureau, artisanat...), une place par 50 m² de surface de plancher de la de construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

Les opérations groupées ou de plusieurs logements doivent comprendre 20% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts, dont 50 % d'un seul tenant. Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UE

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation, agricole, forestière, industrielle, d'habitat en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.
2. Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussement du sol, nécessités par les occupations autorisées dans la zone.

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations admises à l'article 2 doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur une canalisation de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieures au présent règlement.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf pour les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone qui peuvent être implantés sur les limites séparatives à condition que la hauteur au faitage de la construction n'excède pas 4 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet inclus dans la zone UE.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction ou dans le cas de constructions prolongeant une construction existante érigée antérieurement aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas la hauteur de l'extension sera identique à celle de la construction existante et le cas échéant supérieure à 8 mètres.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes, en dehors des vitrages. Les tonalités des couleurs de

revêtements foncés de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- revêtements en amiante ciment non peintre dans la masse.
- tôle employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtue d'un enduit.

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'imperméabilisation des espaces non affectés aux constructions et installations diverses devra être limitée.

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UY

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, agricole, forestière, en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations implantés dans la zone, à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules nécessités par l'activité de la zone, en dehors de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements de sols destinés aux fouilles archéologiques, ou à l'implantation de constructions autorisées dans la zone, dans le cas de plateforme de déblais-remblais.

ARTICLE UY3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie de desserte des terrains

La desserte de la zone doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés. En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules lourds.

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution située au droit du terrain d'assiette.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieures au présent règlement.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois :

- Les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une limite séparative si des impératifs techniques le justifient.
- Ceci ne concerne pas les extensions et aménagements des constructions établies dans des conditions antérieures au présent règlement.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet inclus dans la zone UY.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction ou dans le cas de constructions prolongeant une construction existante érigée antérieurement aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas la hauteur de l'extension sera identique à celle de la construction existante et le cas échéant supérieure à 9 mètres.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes, en dehors des vitrages. Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- revêtements de type fibre ciment non peinte dans la masse.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour quatre places. Les abords de la RD8 devront être arborés de manière à créer une continuité et une unité paysagère le long de la voie.

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE UY15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UT

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, agricole, forestière, commerciale, industrielle, d'entrepôts, en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.

ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations implantées dans la zone.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement économique et technique du site du parc résidentiel de loisirs tels que : commerces, bureaux...,
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules nécessités par l'activité de la zone, en dehors de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements de sols destinés aux fouilles archéologiques, ou à l'implantation de constructions autorisées dans la zone, dans le cas de plateforme de déblais-remblais.

ARTICLE UT3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations admises à l'article 2 doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution située au droit du terrain d'assiette.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieures au présent règlement.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois :

- Les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une limite séparative si des impératifs techniques le justifient.
- Ceci ne concerne pas les extensions et aménagements des constructions établies dans des conditions antérieures au présent règlement.

ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet inclus dans la zone UT.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque :

- cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction ;
- dans le cas de constructions prolongeant une construction existante érigée antérieurement aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas la hauteur de l'extension sera identique à celle de la construction existante et le cas échéant supérieure à 7 mètres.

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes, en dehors des vitrages. Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier. Toutefois cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction ou dans le cas de constructions prolongeant une construction existante érigée antérieurement aux dispositions du présent règlement.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- revêtements de type fibre ciment non peintre dans la masse.
- tôle employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UT12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UT13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour quatre places.

ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE UT15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UT16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, forestier, industriel, d'entrepôt, hormis ceux soumis à condition à l'article 2 suivant.
- Les parcs d'attraction ainsi que les exhaussements du sol désignés par le code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping, de résidences mobiles de loisirs ou de stationnement de caravanes.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- Répondre aux conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier de PLU) et d'être desservies par une voirie de desserte interne, au fur et à mesure de sa réalisation et des réseaux précisés à l'article 4.
- Pour la zone 1AU, hors secteur 1AUe, que les opérations portent sur une surface minimum de 3000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » est inférieure à 3000 m². Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.
- La création de bâtiments à usage de commerces, d'artisanat ou d'entrepôt, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- En secteur 1AUe, la création de bâtiments à usage d'équipement d'intérêt collectif et les aménagements liés à cet usage.
- Dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une certaine surface destinée à l'habitation au logement social doit être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Pourcentage minimal de logements réservés au locatif social à créer :
≥ à 6 logements	2% (arrondi à l'entier supérieur)

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie de desserte

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies publiques à créer, les caractéristiques sont les suivantes, qu'accompagnent les orientations d'aménagement :

- les voies de desserte doivent intégrer : au minimum 9 mètres de plate-forme totale, pour la voirie de desserte principale lorsqu'elle est à double sens, intégrant un cheminement piéton. Les voiries de desserte

« secondaires » lorsqu'elles existent, et lorsque le schéma d'orientation le précise, pourront être de moindre largeur (5 à 6 mètres de plateforme totale).

- Ces voies « principales » de desserte de la zone accueilleront un cheminement piéton faisant le lien avec les autres cheminements existants aux abords.
- les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon non comptée la largeur des trottoirs.

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès.
- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme et qui diffèrent de celui-ci.
2. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué au recul prescrit.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,5 ou 50%.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

1. Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 33 à 90%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

2. Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaing....est interdit pour les bâtiments annexes.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain et de la construction principale.

3. Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 1.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un mur d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un muret terminé par un dispositif à claire voie, dans une hauteur maximale d'1m50,
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
2. Pour les constructions à usage d'activités (commerce, bureau, artisanat...), une place par 50 m² de surface de plancher de la de construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en

espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

Les opérations groupées ou de plusieurs logements doivent comprendre 20% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts, dont 50 % d'un seul tenant. Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D 'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 2AUs

ARTICLE 2AUs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU 2 est interdite.

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont admis :

1. Les annexes ou extensions des constructions existantes dans la zone avant l'approbation du PLU.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

ARTICLE 2AUs 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.
- L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 2AUs 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

Eaux usées - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur.

Eaux pluviales - Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et/ou à la récupération des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 2AUs 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE 2AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes :

- 9 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

-

ARTICLE 2AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

-

ARTICLE 2AUs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUs 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUs 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE 2AUs 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUs 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE 2AUs 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUs 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et celles prévues sous conditions à l'article A 2.

En secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

1. Les constructions, installations, changements de destination, extensions, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans toutefois compromettre le caractère de la zone ;
2. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
3. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension de bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante et de 50 m² de surface plancher en extension.
5. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les annexes implantées dans un périmètre de 25 mètres autour de la construction à usage d'habitation pour les piscines et de 20 mètres autour de la construction à usage d'habitation pour les autres annexes et dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 50 m² (hormis les piscines).
6. Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article R.151-41 3^{ème} du code de l'urbanisme) le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention à défaut d'une zone suffisante d'infiltration sur l'unité foncière du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe des voies.

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur au faitage soit au plus égale à 4 mètres.

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitat (incluant les constructions déjà existantes à vocation d'habitat implantée sur la parcelle du projet) est fixée à 200 m².

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions à usage d'annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres, en dehors :

- des ouvrages ou travaux nécessaires à des bâtiments techniques agricoles ou d'intérêt collectif,
- ou dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 7 mètres.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 dudit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- matériaux de type parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2. Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocre et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Toitures - Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 33 à 90%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

Les bâtiments annexes aux constructions principales devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage et de la construction principale.

3. Traitement des abords

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article R.151-43 5^{ème} du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Supprimé.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur Nh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières,
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile ou les éoliennes, dépassant la ligne de faîtage des constructions.

En secteur Nh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à vocation d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, agricole ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières,
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile ou les éoliennes, dépassant la ligne de faîtage des constructions.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

1. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement : ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
2. Les affouillements et exhaussements de sols, désignés par le code de l'urbanisme : autorisés lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et nécessaires aux occupations autorisées.
3. Les équipements d'intérêt collectif : autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
4. Dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension de bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante et de 50 m² de surface plancher en extension.
5. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les annexes implantées dans un périmètre de 25 mètres autour de la construction à usage d'habitation pour les piscines et de 20 mètres autour de la construction à usage d'habitation pour les autres annexes et dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 50 m² (hormis les piscines).
6. Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article R.151-41-3ème du code de l'urbanisme) le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.
7. En secteur Nh :

Les constructions, extensions, annexes et changements de destination à vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif sont admises conformément à l'article R.151-25 du code de l'urbanisme, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement,
- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 150 m².

- que les constructions neuves soient réalisées dans la limite de 150 m² de la surface de plancher totale.

En outre, les points 2 et 3 précédents s'appliquent également au secteur.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

La bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fonds de talwegs est inconstructible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe des voies et à 8 mètres de l'axe des voies en secteur Nh.

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur au faitage soit au plus égale à 4 mètres.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet

En dehors du secteur Nh, l'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitat (incluant les constructions déjà existantes à vocation d'habitat implantée sur la parcelle du projet) est fixée à 200 m².

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions à usage d'annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres, en dehors :

- des ouvrages ou travaux nécessaires à des bâtiments techniques agricoles ou d'intérêt collectif,
- ou dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 7 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 dudit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- matériaux de type parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2. Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Toitures - Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 33 à 90%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

Les bâtiments annexes aux constructions principales devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage et de la construction principale.

3. Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 2.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un mur terminé par un dispositif à claire voie, dans une hauteur maximale d'1m50
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article R.151-43 5^{ème} du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Supprimé.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE : PRECONISATIONS PAYSAGERES POUR LES AMENAGEMENTS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS



LE PERIGORD CENTRAL

Le Périgord central présente une grande diversité de reliefs : collines, vallées, combes, plateaux. Une topographie douce et un paysage coloré composent un territoire attrayant.

Le sol pauvre et acide est occupé par des boisements de chênes pédonculés ponctués de tailles de châtaigniers et de prairies. Sur les plateaux et les collines, le sol est généralement composé de galets, de sables, de graviers et d'argile, propice à la culture du fraisier.

Sur les versants abrupts longeant les vallées à fonds plats, le sol calcaire est maigre et sec. La série du chêne pubescent y est installée ainsi que des pelouses sèches et des landes. La culture du maïs est présente dans les combes et les vallées. La ripisylve, très présente, est complétée par un bocage utilisé pour séparer les cultures des prairies, formant ainsi un maillage végétal.

La culture sous tunnel du fraisier et du framboisier s'est développée sur les plateaux, notamment aux alentours de Vergt. L'absence de bocage entre Lembras et Liorac, Vergt et St Michel de Villadeix, Cornille et Agonac s'explique par l'extension de cultures diverses sans élevage.

Les alentours de Périgueux offrent ponctuellement dans les vallées des bocages d'excellente qualité.

Végétaux recensés dans le Périgord central

Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
Aulne commun (beaucoup)	<i>Alnus glutinosa</i>
Charme commun en sous bois	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petrae</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera Peryclimenum</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne dans les lieux humides	<i>Fraxinus exelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>
Genévrier	<i>Juniperus communis</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Noyer	<i>Juglans nigra</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>
Peuplier noir d'Italie	<i>Populus Nigra Italica</i>
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viome lantana	<i>Viburnum lantana</i>

Pour créer des haies en harmonie avec le paysage, certains des végétaux recensés seront utilisés suivant le type de clôture végétale désiré : haie de haut jet, haie moyenne, haie basse. A cette base seront associés des végétaux ornementaux assortis ou dérivés de l'espèce à l'état sauvage.