PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Labastide-Beauvoir

4.

Règlement écrit





Mise en modification le 3 juillet 2019

Approuvé le 14 JAN. 2020

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Mairie de Labastide - Beauvoir
19 avenue du Lauragais
31450 Labastide-Beauvoir

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ***5***
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 5
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 5
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES 7
ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS 7
ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE 8
ARTICLE 7 - DEMOLITION……..
ARTICLE 8 - CLOTURES……...

DISPOSITIONS APPLICABLES ***9***

AUX ZONES URBAINES ***9***

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 9
ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 9
ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 10
ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE 10
ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 11
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 11
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 12
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 12
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 13
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL 13
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 13
ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE 13
ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 17
ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 18
ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 18

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ET A LA ZONE UC 19
ARTICLE UB 1 ET UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 19
ARTICLE UB 2 ET UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 19
ARTICLE UB 3 ET UC 3 – ACCES ET VOIRIE 20
ARTICLE UB 4 ET UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 21
ARTICLE UB 5 ET UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 22
ARTICLE UB 6 ET UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 22
ARTICLE UB 7 ET UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 22
ARTICLE UB 8 ET UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 23
ARTICLE UB 9 ET UC 9 – EMPRISE AU SOL 23
ARTICLE UB 10 ET UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 23
ARTICLE UB 11 ET UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE 24

ARTICLE UB 12 ET UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 26
ARTICLE UB 13 ET UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 26
ARTICLE UB 14 ET UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 27

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 28
ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 28
ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 28
ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE 28
ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 29
ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 29
ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL 30
ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 30
ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE 30
ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 31
ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 31
ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 31

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL 32
ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 32
ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 32
ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE 33
ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 33
ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 34
ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 34
ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 34
ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 34
ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL 34
ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 35
ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE 35
ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 36
ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 37
ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 37

DISPOSITIONS APPLICABLES 38

AUX ZONES A URBANISER 38

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 38
ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 38
ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 39
ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE 39
ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 40
ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 41
ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 41
ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 41
ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 42
ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL 42
ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 42
ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE 42
ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 44
ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 45
ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 45

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0 46
ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 46
ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 46
ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE 46
ARTICLE AU0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 46
ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 46
ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 47
ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 47
ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 47
ARTICLE AU0 9 – EMPRISE AU SOL 47
ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 47
ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE 47
ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 47
ARTICLE AU0 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 47
ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 47

DISPOSITIONS APPLICABLES 48

AUX ZONES AGRICOLES 48

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 48
ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 48
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 49
ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE 49
ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 50
ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 50
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 51
ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 51
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 52
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL 52
ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 52
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE 52
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 54
ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 54
ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 54

DISPOSITIONS APPLICABLES 55

AUX ZONES NATURELLES 55

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 55
ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 55
ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 56
ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE 56
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 56
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 58
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 58
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 58
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 58

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL 59
ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 59
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE 59
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 60
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 60
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 60

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.
Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Labastide-Beauvoir.

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

Le décret du 5 janvier 2007 (journal officiel du 6 janvier 2007) relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a modifié et remanié la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, dont notamment l'article R.111-1.

Désormais demeure applicable en présence d'un Plan Local d'Urbanisme les articles suivants (qui ont été réadaptés) :

- R.111-2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- R.111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- R.111-15, relatif à la préservation de l'environnement ;
- R.111-21 relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en z**ones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles** et en **zones naturelles**:

Les zones urbaines :

UA : Zone urbanisée du centre ancien comprenant un sous-secteur UAa réservé à l'accueil d'espaces et équipements publics ainsi que des commerces, services et logements.

UB : Zone d'extension du centre ancien, correspondant aux zones résidentielles récentes dans lesquelles pourront s'implanter des activités artisanales et/ou commerciale dans la mesure où ces dernières seront compatibles avec la vocation dominante d'habitat. Cette zone permet une densité avec un coefficient d'occupation des sols de 0,5.

UC : Zone d'extension du village, intégrant les zones résidentielles récentes permettant une densité avec un coefficient d'occupation des sols de 0,25.

UE : Zone réservée pour l'accueil d'activités liées à la santé.

UL : Zone réservée pour l'accueil d'équipements de sport et de loisirs.

Les zones à urbaniser :

Zone à caractère naturel, urbanisable dès que la capacité des réseaux répondra aux besoins des zones à aménager et que les viabilités seront réalisées.

Cette dernière se décline en :

Zone AU qui pourra être urbanisée à court et moyen termes uniquement avec une opération d'aménagement d'ensemble occupant une superficie minimum de 5000 m² avec cependant l'obligation de respecter les principes d'aménagements énoncés dans les schémas d'aménagements figurant dans la rubrique « orientations d'aménagement » du présent dossier de P.L.U. et ce, dès que les équipements internes à la zone seront réalisés.

Zone AU 0 où l'urbanisation est bloquée dans l'immédiat dans la mesure où les équipements de proximité ne présentent pas une capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation sera alors subordonnée à une modification du P.L.U.

Les zones agricoles :

A : Zone naturelle à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un sous-secteur :

Ah : Zone située dans un environnement agricole, comprenant des constructions qu'il est souhaitable de voir évoluer pour garantir leur pérennité.

Les zones naturelles :

N : Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existante d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un sous-secteur :

NL : Zone naturelle à vocation de loisirs.

Pour identifier les zones à risques d'inondations (réf. Cartographie informative de la DIREN et carte issue de l'étude hydraulique Sogreah), une trame a été portée sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics.
- Les servitudes de mixité sociale.
- Les espaces boisés ou haies à conserver (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'urbanisme).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après sinistre, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

En zone inondable, la reconstruction des bâtiments ne sera autorisée que dans la mesure où ils respectent les règles définies dans la doctrine départementale de prise en compte des risques d'inondation.

ARTICLE 7 – DEMOLITIONS

Par délibération en date du 21 mai 2008, le conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalable avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (R.421-27 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 8 – CLOTURES

Par délibération en date du 21 mai 2008, le conseil municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôtures à déclaration préalable (R.421-12 du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA du P.L.U. correspond au centre ancien pour lequel, il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.
Cette zone comprend un sous-secteur UAa destiné à l'accueil d'espaces et équipements publics ainsi que des services, commerces et logements.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,…),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations et travaux divers, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- Les carrières,
- Les caravanes,
- Les terrains de campings,
- Les campings,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, ferrailles ou matériaux.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
    - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
    - Que leur implantation ne présente pas de risque ou de nuisance pour la sécurité du voisinage,
    - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
    - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration situés au voisinage de la RD2, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher, à condition qu'elles répondent aux objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements à prix abordables tel que définis dans le P.L.H. intercommunal.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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,
    - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès :
    - Sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits, sur la voie départementale, lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
    - doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle doit être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

- Les parkings collectifs doivent disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

B - eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Dans l'intérêt général, certaines mesures doivent contribuer à la mise en valeur du domaine bâti. Ainsi, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée aussi bien que l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunication doivent être disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visible possible et notamment de manière à suivre les lignes de corniches des bâtiments, afin d'être confondus dans les zones d'ombre des entablements ou des saillies des toitures.
Dans le cas de réseaux à créer ou à remanier, il est obligatoire de les réaliser en souterrain ou sur façade, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA, hors sous-secteur UAa :

- La construction à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer est obligatoire pour tous ses niveaux. Lorsque le bâtiment créé n'occupe pas toute la façade sur rue, il est obligatoire de réaliser en complément une clôture maçonnée afin d'assurer la continuité bâtie sur rue.
- Des reculs ou avancées par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez de chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent,… à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.
- Des implantations différentes sont autorisées :
    - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public ainsi que pour de petits équipements publics.
    - Lorsque les constructions voisines existantes ont une implantation différente. Auquel cas, elles devront s'aligner avec ces dernières.

Dans le sous-secteur UAa uniquement:

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des emprises publiques ou privées des voies.
- à une distance minimale de 12 mètres par rapport à l'emprise de la RD2.

Dans les deux cas :

- Des reculs ou avancées par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez de chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent,… à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.
- Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public ainsi que pour de petits équipements publics.

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

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de projet de construction qui intéresse la totalité de l'îlot ou si la parcelle présente une longueur de façade sur rue qui excède les 10 mètres.
Dans ce cas, il est appliqué la règle qui suit :

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique également pour l'implantation des constructions vis à vis des limites séparatives arrières.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

En cas de pluralité de constructions sur une même parcelle, les constructions édifiées doivent être accolées les unes aux autres.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction de piscines, terrasses.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, hors sous-secteur UAa :
La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux au droit du faîtage du toit ou dans le cas de toit plat, sur l'acrotère. Elle ne peut excéder 9 mètres.
Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le sous-secteur UAa uniquement:
La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux au droit du faîtage du toit ou dans le cas de toit plat, sur l'acrotère. Elle ne peut excéder 12 mètres.
Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

1 - Aspect extérieur :

1.1 - Règles générales :

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,… et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction

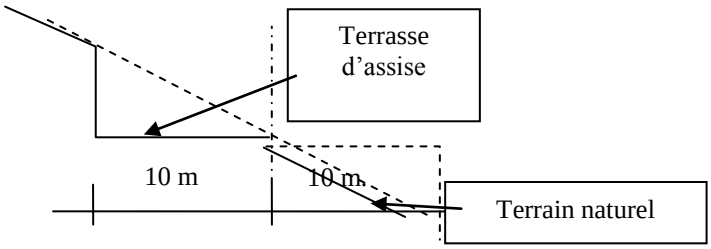
laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.
Les enrochements sont interdits.

1.2 - Règles relatives aux bâtiments existants :

- les constructions en pierres ou briques apparentes :

La pierre ou la brique foraine doit rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit est alors possible. Il doit être exécuté « à plat », en mortier coloré de préférence d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement.

- les constructions enduites :

D'une façon générale, les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

- les percements :

Les baies existantes dont l'usage a été abandonné et qui se trouvent maçonnées devront être dégagées pour marquer leur existence et rebouchées si nécessaire à nouveau d'une maçonnerie enduite en retrait du nu extérieur du mur. Les encadrements existants doivent

être rejointoyés soigneusement et l'enduit utilisé doit être de la même couleur que celle des joints.
Les percements de nouvelles baies sont à proscrire sauf s'ils permettent un rééquilibrage de la composition générale de la façade.

- les menuiseries :

Les fenêtres doivent ouvrir de préférence à la « française » et doivent être de préférence en bois.
Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux doivent être scellés dans l'embrasure de la baie.
Les volets doivent être de préférence en bois peint uniformément d'une couleur issue de la palette annexée en annexe du présent règlement et comporter deux battants.
La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres doivent être en harmonie entre elles, ainsi qu'avec celle de la façade du bâtiment, et être choisi dans la palette de couleur annexée au présent règlement.
Les portes d'accès aux bâtiments doivent rester, mais peuvent comporter des impostes vitrées.
La création de porte de garage n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :
- l'intérêt architectural de l'immeuble n'est pas remis en cause par la suppression d'éléments constitutifs de la façade,
- la couleur soit choisie de façon à conserver l'harmonie du bâtiment.

- les toitures :

Les toitures traditionnelles à pente comprise entre 30 et 35% doivent être conservées et restaurées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires de terre cuite de couleur rouge brun mélangé, ou s'harmoniser avec l'existant dans le cas d'une extension.
Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour des petites surfaces (≤ 40 m²). Elles ne doivent pas couvrir la totalité du bâtiment. Elles ne peuvent être que partielles et avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du bâtiment.
Les châssis de toit sont déconseillés en tout état de cause, ils doivent être limités, tant en nombre qu'en dimension.
Pour les extensions, le matériau de couverture doit être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant, sauf pour les vérandas.

- les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune saillie permanente sur l'alignement.
La nature et la forme des matériaux de l'immeuble devront être conservées et mise en valeur.
Les aménagements des façades commerciales ne pourront pas dépasser en hauteur les bandeaux existants à hauteur du plancher haut du rez de chaussée, ou les appuis de fenêtres du premier étage, en cas d'absence de bandeau.
Le percement des vitrines ne devra pas dépasser les limites séparatives des immeubles.
Les vitrines devront être disposées en retrait des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- les enseignes et publicité :

Les enseignes doivent être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faîtage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'ensemble de la parcelle.

1.3 - Règles relatives aux constructions neuves :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- les façades :

Si la construction s'établit sur plusieurs parcelles cadastrées, le parcellaire doit être conservé dans les divisions verticales de la façade.

- les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural du village.
Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.
D'une façon générale, les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Les bardages bois et métalliques sont interdits.

- les percements :

Les percements doivent être alignés verticalement sur leurs axes et être de préférence de proportion verticale.

- les menuiseries :
Les fenêtres doivent ouvrir de préférence à la « française » et doivent être de préférence en bois.
Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux doivent être scellés dans l'embrasure de la baie.
Les volets doivent être de préférence en bois peint uniformément d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement et comporter deux battants.
La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres doivent être en harmonie entre elles, ainsi qu'avec celle de la façade du bâtiment, et être choisi dans la palette de couleur annexée au présent règlement.
Les portes d'accès aux bâtiments doivent rester, mais peuvent comporter des impostes vitrées.
La création de porte de garage n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :
- l'intérêt architectural de l'immeuble n'est pas remis en cause par la suppression d'éléments constitutifs de la façade,
- la couleur soit choisie de façon à conserver l'harmonie du bâtiment.

- les toitures :

Les toitures doivent respecter la pente traditionnelle soit être comprise entre 30 et 35%. Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires de terre cuite de couleur rouge brun mélangé.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour des petites surfaces (≤ 40 m²). Elles ne doivent pas couvrir la totalité du bâtiment. Elles ne peuvent être que partielles et avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du bâtiment.

- les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne doivent comporter aucune saillie permanente sur l'alignement.
Le percement des vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles.
Les vitrines doivent être disposées en retrait des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- les enseignes et publicité :

Les enseignes doivent être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faîtage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'ensemble de l parcelle.

2 - Clôtures :

Sont interdites :
- En façade sur rue, les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,…).

En façade sur rue, les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres, mais en aucun cas, le muret maçonné ne peut dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas prévu de règles particulières dans le cas de reconstruction de bâtiments après sinistre.
Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par logement. Toutefois, pour l'habitat locatif social financé par un prêt aidé par l'Etat, il pourra être autorisé une dispense de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 20 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle des restaurant.

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,…) de plus de 5 lots : 1 place par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire paysagés ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute-tige pour 100 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots (lotissements, groupes d'habitations,…), il est exigé un espace collectif planté et paysager d'une superficie au moins égale à 3% de la surface totale de l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ET A LA ZONE UC

Les zones UB et UC du P.L.U. correspondent aux zones d'extensions périphériques au centre ancien.
Elles sont destinées essentiellement à la construction d'habitations. Cependant l'implantation d'activités économiques n'est pas exclue dans la mesure où les activités sont compatibles avec la vocation résidentielle des lieux.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UB 1 ET UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,…),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations et travaux divers, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- Les carrières et dépôts divers,
- Les caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les campings.

ARTICLE UB 2 ET UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - Que leur implantation ne présente pas de risque ou de nuisance pour la sécurité du voisinage,
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,

  - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les établissements hôteliers, à condition qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration situés au voisinage de la RD2, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de plus de 5000 m² d'emprise foncière, à condition qu'elles répondent aux objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements à prix abordables tel que définis dans le P.L.H. intercommunal.

ARTICLE UB 3 ET UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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,
  - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès :
  - Sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits sur la voie départementale lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
  - Doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasse sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle doit être dans sa partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les parkings collectifs doivent disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 ET UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, cependant en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » du Sicoval.

Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet. Pour réaliser un tel dispositif, il est obligatoire d'avoir une surface minimale de terrain de 2000 m². Ce minimum foncier pourra être porté à 1000 m² si une étude spécifique démontre qu'un assainissement avec rejet dans le sol (c'est à dire, de type tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé) est possible.

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal doit recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

B - eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il est obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier doit rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), il est obligatoire de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE UB 5 ET UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière doit présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma communal d'assainissement (carte d'aptitude des sols), c'est à dire :

- 2000 m² lorsque les rejets se font dans le milieu superficiel, c'est à dire pour les filières de types : filtre à sable vertical drainé ou filtre à sable horizontal drainé,
- 1000m² lorsque les rejets se font dans le sol, c'est à dire : tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Le long de la RD2, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 2.

Dans les deux cas :
Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ainsi que l'extension des bâtiments existants, à condition d'être réalisé dans le prolongement des bâtiments existants ou en retrait.

ARTICLE UB 7 ET UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette règle s'applique également pour l'implantation des constructions vis à vis des limites séparatives arrières.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

En cas de pluralité de constructions sur une même parcelle, les constructions édifiées devront être accolées les unes aux autres ou distante de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction de piscines, terrasses.

ARTICLE UB 9 ET UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 ET UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux au droit du faîtage du toit.
Elle est fixée à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 ET UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

1 - Aspect extérieur :

1.1 - Règles générales :

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

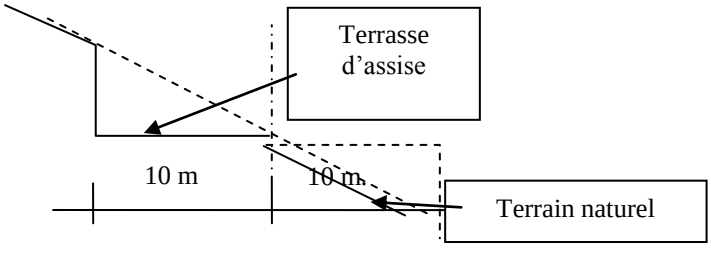
Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,… et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur la rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (> 10%), la construction doit s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les murs de remblais ou de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel et les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.
Les enrochements sont interdits.

1.2 - Règles relatives aux constructions existantes et nouvelles:

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.
D'une façon générale, les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit une couleur choisie dans la palette annexée dans le présent règlement, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Les bardages bois et métalliques sont interdits.

- les percements :

Les percements doivent être alignés verticalement sur leurs axes et être de préférence de proportion verticale.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.
Les couleurs des menuiseries des volets et des fenêtres doivent être en harmonie et choisie dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

- les toitures :

Les toitures doivent présenter une pente de 30 à 35% ou s'harmoniser avec l'existant dans le cas d'une extension. Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles canal de terre cuite de couleur rouge-brun ou similaire de couleur rouge brun mélangé.
Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour des petites surfaces ($\leq 40m^2$).
Pour les extensions, le matériau de couverture doit être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant, sauf pour les vérandas.

- les enseignes et publicité :

Les enseignes doivent être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faîtage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'ensemble de la parcelle.

2 - Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,…) sont interdites.
- Un mur de soutènement est considéré comme une clôture. Il ne pourra dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

Dans la zone UB :

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0.80 et 1.50 mètres afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.

- Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres, mais en aucun cas, le muret maçonné ne doit dépasser une hauteur de 1,50 mètre, cependant de part et d'autre des portails, des murs de hauteur supérieure (2 mètres maximum) sont tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres.

Dans la zone UC :
Les clôtures sont facultatives et les murs maçonnés ne sont pas recommandés. Néanmoins, si elles existent, elles doivent suivre les recommandations suivantes :
- Elles doivent être de préférences constituées de végétaux, lesquels peuvent dissimuler une clôture grillagée.
- En aucun cas, la clôture ne peut dépasser une hauteur de 2 mètres.

Lorsqu'elle est constituées d'un mur maçonné, ce dernier ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1,20 mètre.
Cependant de part et d'autre des portails, des murs sont tolérés (2 mètres maximum) sur une longueur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UB 12 ET UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par logement. Toutefois, pour l'habitat locatif social financé par un prêt aidé par l'Etat, il pourra être autorisé une dispense de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 20 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe..

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,…) de plus de 5 lots : 1 place par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

ARTICLE UB 13 ET UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.

- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire paysagés ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels constitués de végétaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots (lotissements, groupes d'habitations,…), il est exigé un espace collectif planté et paysager d'une superficie au moins égale à 3% de la surface totale de l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE UB 14 ET UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5 lorsque la parcelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas où la parcelle nécessite un assainissement non collectif, le coefficient d'occupation des sols sera diminué et fixé à 0,2.

Dans la zone UC : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 lorsque la parcelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas où la parcelle nécessite un assainissement non collectif, le coefficient d'occupation des sols sera diminué et fixé à 0,2.

Nota : Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) fixe le nombre de m² de Surface de plancher pouvant être construite sur un foncier donné.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE concerne l'espace comprenant la maison de santé.

RAPPEL :
Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations :
- liées à l'activité médicale, paramédicale ou assimilée, y compris celles destinées au logement du personnel administratif et médical de l'établissement,
- nécessaires aux services publics,
- d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les voies et accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité civile, de défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement
A – eaux usées :
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

B - eaux pluviales :
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier doit rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone
Pour les constructions ou installations nouvelles, il est obligatoire de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 8 mètres de l'axe de la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'y a pas de règles particulières.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux au droit du faîtage du toit.
Elle est fixée à 10 mètres.
Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau peuvent être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.
D'autre part, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

1 - Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,… et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur la rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :
- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieurs à 0,80 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente, la construction doit s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les murs de remblais ou de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

2 - Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec celles déjà existantes dans la zone.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique de circulation.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations doivent être uniformément réparties et présenter au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places ;
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ;
- Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 0,75.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée aux installations de sports et de loisirs ainsi qu'à des équipements publics.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations :
- liées à des activités sportives, de loisirs ou festives,
- nécessaires aux services publics,
- d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le changement de destination et l'extension des constructions existantes dont la destination projetée est liée à un usage de sport, de loisir ou de festivité.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasse sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les parkings collectifs doivent disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours ainsi que les raquettes de retournement sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement
A – eaux usées :
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

B - eaux pluviales :
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets peuvent être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il est obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier doit rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux

pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé doit être enterré si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

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

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux au droit du faîtage du toit.
Elle est fixée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

1 - Aspect extérieur :

1.1 - Règles générales :

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,… et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief en limitant le bouleversement et terrassement.

Règles relatives aux bâtiments existants et à venir :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les matériaux :
  Tous les matériaux de façade sont autorisés.
  Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.

D'une façon générale, les revêtements de façade doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

- Les percements :
  Les percements doivent être alignés verticalement sur leurs axes et être de préférence de proportion verticale.

- Les menuiseries :
  Tous les matériaux sont autorisés.
  Les couleurs des menuiseries des volets et des fenêtres doivent être en harmonie avec le bâtiment et être choisie dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

- Les toitures :
  Les toitures doivent respecter la pente traditionnelle soit être comprise entre 30 et 35%. Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires de terre cuite de couleur rouge brun mélangé.
  Les toitures terrasses sont autorisées.
  Pour les extensions, le matériau de couverture doit être similaire en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.

2 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas réglementées.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être assuré, en nombre adapté à l'usage du bâtiment, en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 15% de l'unité foncière.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels végétalisés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle, insuffisamment ou non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation.
L'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements et peut se faire à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en cohérence avec les orientations d'aménagements définies dans la rubrique du même nom.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,…),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations et travaux divers, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et dépôts divers,
- Les campings.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - Que leur implantation ne présente pas de risque ou de nuisance pour le voisinage,
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les établissements hôtelier, à condition qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration situés au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de plus de 5000 m² d'emprise foncière, à condition ~~qu'elles répondent aux objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements à prix abordables tel que définis dans le P.L.H. intercommunal et~~ qu'elles s'inscrivent en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, soit la production d'au moins 20% de logements en accession à la propriété à prix abordables compté à partir du programme projeté. ~~avec cependant l'obligation de respecter les principes d'aménagement figurant dans la rubrique « orientation d'aménagement » du P.L.U~~.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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,
  - du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès :
  - Sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits sur la voie départementale lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
  - Doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Le long de la RD2, les accès sont interdits.

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle ~~doit~~ pourront être dans sa partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les parkings collectifs doivent disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

B - eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il est obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier doit rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), il est exigé de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise existante et projetée des voies.

Le long de la RD2, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 2.

Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble des secteurs, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

En cas de pluralité de constructions sur une même parcelle, les constructions édifiées doivent être accolées les unes aux autres ou distante de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction de piscines, terrasses.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux ~~au droit du faîtage du toit~~.
Elle ne peut excéder 8 mètres.
En revanche, il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

1 - Aspect extérieur :

1.1 - Règles générales :

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,… et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

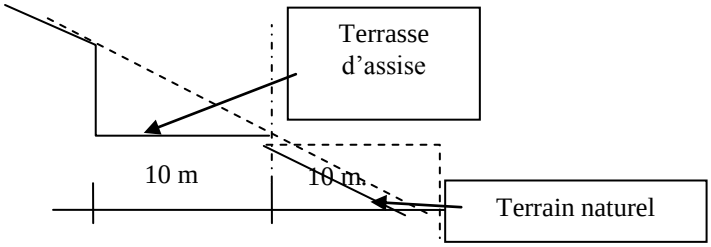
Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite

séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (> 10%), la construction doit s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les murs de remblais ou de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 mètres par rapport au terrain naturel et les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.
Les enrochements sont interdits.

1.2 - Règles relatives aux constructions:

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.
D'une façon générale, les revêtements de façade doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

- les percements :

Les percements doivent être alignés verticalement sur leurs axes et seront de préférence de proportion verticale.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

~~Les couleurs des menuiseries des volets et des fenêtres doivent être en harmonie et choisies dans la palette annexée au présent règlement.~~

- les toitures :

Les toitures doivent respecter la pente traditionnelle soit être comprise entre 30 et 35%. Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires de terre cuite de couleur rouge brun mélangé.
Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour des petites surfaces (≤ 40 m²). Elles ne doivent pas couvrir la totalité du bâtiment. Elles ne peuvent être que partielles et avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du bâtiment.
Pour les extensions, le matériau de couverture doit être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant, sauf pour les vérandas.

- les enseignes et publicités :

Les enseignes doivent être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faîtage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle

2 - Clôtures

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,…) sont interdites.
- Un mur de soutènement est considéré comme une clôture. Il ne pourra dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

En façade sur rue, les clôtures sont facultatives et les murs maçonnés ne sont pas recommandés. Néanmoins, si elles existent, elles doivent suivre les recommandations suivantes :

- Elles doivent être de préférence constituées de végétaux, lesquels peuvent dissimuler une clôture grillagée.
- La hauteur de la clôture ne peut dépasser 2 mètres, et en aucun cas, si elle est constituée d'un muret maçonné, le muret ne devra dépasser une hauteur de 1,50 mètre. Cependant de part et d'autre des portails, des murs de hauteur supérieure peuvent être tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres
- Lorsque la clôture est constituée d'un muret maçonné, celui-ci devra être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 20 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,…) de plus de 5 lots : 1 place par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire paysagés ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels constitués de végétaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots (lotissements, groupes d'habitations,…), il est exigé un espace collectif planté et paysager d'une superficie au moins égale à 3% de la surface totale de l'unité foncière de l'opération.
- En façade de la RD2, une bande non bâtie devra être réservées pour des plantations.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

La zone AU0 est une zone naturelle, non équipée constituant une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen et long terme. Définie à C.O.S. nul, cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une modification du P.L.U.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE AU0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AU0 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Néant.

ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE AU0 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A du P.L.U. est une zone naturelle agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend un sous-secteur Ah pour identifier les constructions existantes qu'il convient de voir évoluer pour garantir leur pérennité.

Lorsque les zones sont soumises à des risques d'inondations, elles ont été identifiées sur le règlement graphique par une trame.
Ces secteurs sont en outre soumis aux prescriptions particulières de la doctrine régionales de prise en compte des risques d'inondations dans l'environnement jointe dans la rubrique « informations utiles » du dossier de P.L.U..

RAPPEL :
Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et le sous-secteur Ah :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, …).
- L'extension des locaux à usage d'habitation existants sans pouvoir dépasser une surface de plancher totale de 200m², sans création de logements supplémentaire.
- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage,…) aux locaux d'habitation dans la limite de 150 m^2 de S.H.O.B. (Surface Hors Œuvre Brute) .
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les constructions sont autorisées à condition que toutes les dispositions techniques de sauvegarde, notamment contre les crues, soient mises en œuvre conformément aux prescriptions définies dans la doctrine régionale de prise en compte des risques d'inondation dans l'environnement jointe dans la rubrique « informations utiles ». Les habitations nouvelles et les aires de campings sont cependant interdites.

Dans la zone A uniquement :

- Les bâtiments d'élevage dépendant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) doivent être implantés à plus de 50 ou 100 mètres selon la taille du cheptel, de toute habitation occupée par des tiers, sauf en cas de dérogation avec avis de la Chambre de l'agriculture.
- Les constructions nouvelles directement liées et nécessaires à l'activité agricole tels que les logements des exploitants. Ceux-ci doivent se situer à proximité des bâtiments d'exploitation, dans un rayon de 100 mètres.
- Les campings à la ferme, les aires naturelles de camping, à condition qu'ils soient situés à proximité de bâtiments agricoles déjà existants, soit dans un rayon de 100 mètres, et qu'ils constituent un complément à l'activité agricole de base de l'agriculteur.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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,
    - du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voiries :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, cependant en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » du Sicoval.
Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet. Pour réaliser un tel dispositif, il est obligatoire d'avoir une surface minimale de terrain de 2000 m². Ce minimum foncier pourra être porté à 1000 m² si une étude spécifique démontre qu'un assainissement avec rejet dans le sol (c'est à dire, de type tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé) est possible.

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

B - eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets peuvent être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il est obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière doit présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et de l'annexe sanitaire, c'est à dire :

- 2000m² lorsque les rejets se font dans le milieu superficiel, c'est à dire pour les filières de types : filtre à sable vertical drainé ou filtre à sable horizontal drainé,
- 1000 m² lorsque les rejets se font dans le sol, c'est à dire : tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé.

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

Dans la zone A hors sous-sescteur Ah :
Toute nouvelle construction et installation doit être implantée à :

- 75 m comptés à partir de l'axe de la RD2, sauf pour les extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant et les bâtiments d'exploitation agricole, pour lesquels le recul sera porté à 25 mètres.
- 10 m de l'emprise des autres voies départementales.
- 5 m des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes.

Dans le sous- secteur Ah :
Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 10 mètres de l'emprise des voies départementales
- 5 mètres des autres voies.

Dans la zone A et le sous-secteur Ah :
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Dans le sous-secteur Ah uniquement :
Toute construction doit être implantée en ~~la~~ limite parcellaire, où à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.

Dans la zone A, hormis le sous-secteur Ah :
Toute construction devra être implantée à 15 mètres minimum des limites parcellaires

Dans la zone A et le sous-secteur Ah :
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux au droit du faîtage du toit.
Elle est fixée :

- à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitat.
- à 4 mètres pour les constructions types abris de jardins, cabanons …
- à 10 mètres pour les constructions à usage agricole.

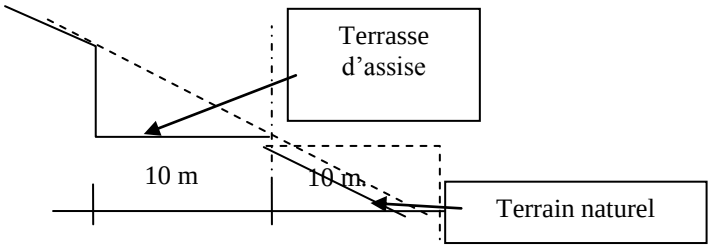
Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour des éléments fonctionnels des installations agricoles.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Adaptation au terrain :

- Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles. Pour les terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol par des terrassements en escaliers et non en une seule plate-forme.
  - pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètres au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
  - pour les terrains en pente (> 10%), la construction doit s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les murs de remblais ou de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 mètres par rapport au terrain naturel et les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.



  Les enrochements sont interdits.
- Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveaux.
- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes doit être en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens soit d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement.
- Les percements et les menuiseries ne sont pas réglementés.

c) Toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35% et réalisées de préférence de couleur rouge-brun.

d) Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les murs maçonnés sont interdits.

- Les clôtures doivent être constituées par des haies champêtres, lesquelles peuvent dissimuler une clôture non visible.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La construction de bâtiments ou installations peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure en vue d'une meilleure intégration au site.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels végétalisés.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :
- de la qualité des sites,
- des milieux naturels,
- des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique).

La zone comprend un sous-secteur :
NL, pour identifier une zone naturelle de loisir à proximité de la Marcaissonne.

RAPPEL :
Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone N et le sous-secteur NL :
Aucune construction n'est admise à l'exception :
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, antennes, pylônes,…),
- des constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux,
- des annexes aux bâtiments existants,
- des extensions de bâtiments existants,
- des constructions visées à l'article N 2.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les constructions admises citées ci-dessus seront interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et le sous-secteur NL :
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, …).

Dans le sous-secteur NL uniquement :
Les équipements destinés aux activités de loisirs, sportives ou au jeu, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et paysagers.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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,
    - du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits sur celles-ci lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable
Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, lorsque celui-ci existe.

2 – Assainissement
A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, cependant en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et

être conçus en accord avec le service « assainissement » du Sicoval.
Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet. Pour réaliser un tel dispositif, il est obligatoire d'avoir une surface minimale de terrain de 2000 m². Ce minimum foncier pourra être porté à 1000 m² si une étude spécifique démontre qu'un assainissement avec rejet dans le sol (c'est à dire, de type tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé) est possible.

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

B - eaux pluviales :
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial public, s'il existe. En l'absence de réseau, les rejets peuvent être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il est obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour des raisons paysagères comme sanitaires, il est préconisé les minimums fonciers suivant pour permettre la constructibilité :

- 2000 m² lorsque les rejets se font dans le milieu superficiel, c'est à dire pour les filières de types : filtre à sable vertical drainé ou filtre à sable horizontal drainé,
- 1000m² lorsque les rejets se font dans le sol, c'est à dire : tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute nouvelle construction et installation doit être implantée à :

- 75 m. compté à partir de l'axe de la RD2, sauf pour les extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant et les bâtiments d'exploitation agricole, pour lesquels le recul sera porté à 25 mètres.
- 10 m. de l'emprise des autres voies départementales.
- 5 m. des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation de poste de transformation EDF et autres équipements publics.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux au droit du faîtage du toit.
Elle est fixée :

- à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitat.
- à 4 mètres pour les constructions types abris de jardins, cabanes de pêche, cabanons,…

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour des éléments fonctionnels des installations agricoles.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Adaptation au terrain :

- Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles. Pour les terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol par des terrassements en escaliers et non en une seule plate-forme.
- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes est en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens soit d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement.
- Les percements et les menuiseries ne sont pas réglementés.

c) Toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35% et réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaire de terre cuite de couleur rouge-brun.

Pour les extensions et les annexes, le matériau de couverture doit être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.

d) Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les murs maçonnés sont interdits.
- Les clôtures doivent être constituées par des haies champêtres, lesquelles peuvent dissimuler une clôture non visible.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations.
Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

LEXIQUE

Alignement :
Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Hauteur des constructions :
Sauf si le règlement propre à chaque zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée au droit de la construction à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet, jusqu'à son point le plus haut, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

Unité foncière ou terrain :
Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont pris en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale sont comptabilisées dans le calcul.

Limites séparatives :
Limites latérales : limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles ou limites arrières : Il s'agit de la limite opposée à celle qui borde la voie principale d'accès à la parcelle.

Voie :
La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone) est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Emprises publiques :
Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 des règlements de zones déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Bâtiments annexes :
Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leurs sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière (ex. : remise, abri de jardin, piscine, pool-house,…)

Extensions :
Est dénommée « extension », l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

Façade de construction :
Coté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments et constructions, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcon, terrasses, débords de toitures,…). Les terrasses de plain pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du

sol. En revanche, une terrasse couverte ou surélevée constitue de l'emprise au sol.

Coefficient d'Occupation des Sols :
Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol.

Surface de plancher :
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction :

- A) des vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.
- B) les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- C) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- D) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- E) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- F) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par des parties communes.
- G) d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telle qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Retrait et recul :
La notion de recul des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques comme vis à vis des limites séparatives (article 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est à dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassement, corniches, oriels, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtres,… ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétonne, voitures,…)

Catégories de destination des constructions :

Les constructions à usage d'habitations :
Il s'agit des logements en général, quelles que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Il n'y a pas de discrimination entre les différentes sortes de logements ne entre les différentes formes de propriétés (copropriétés, multi-propriété,…)
Néanmoins, le document d'urbanisme peut tout en interdisant les constructions à usage d'habitation admettre les logements liés à une fonction de gardiennage.
Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à usage d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiées que dans un cadre collectif qui permet d'en assurer la gestion et l'entretien.

Les constructions à usage hôtelier :
Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du logement quelle que soit la forme d'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, hébergement léger, bungalow,…)

Les constructions à usage d'équipements collectifs :
C'est une catégorie vaste et certainement ambiguë, qui englobe des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels,…) mais éventuellement des équipements de

même nature, mais privés, qu'on retrouve partiellement sans que les notions ne la recouvrent bien dans le concept d'installation d'intérêt général employé en matière d'emplacement réservé.

Les constructions à usage de bureaux et de services :
Ce groupe de destination recouvre la fonction d'activités tertiaires.

Les constructions à usage industriel :
Ils doublent très souvent la notion d'installation classée. Il s'agit de constructions recouvrant la fonction d'activités secondaires et primaires.

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux :
Il s'agit de bâtiments de stockage pour une quantité importante d'objet qu'une entreprise vient d'acheter et qu'elle compte rendre.

Les constructions à usage de stationnement :
Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou en souterrain.

Les constructions à usage agricole :
Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Les lotissements :
L'opération de lotissement peut avoir des destinations variées : lotissement à usage d'habitation et lotissement à usage d'activité.
Il s'agit d'une procédure destinée à diviser une unité foncière.

PHEC : Plus hautes Eaux Connues

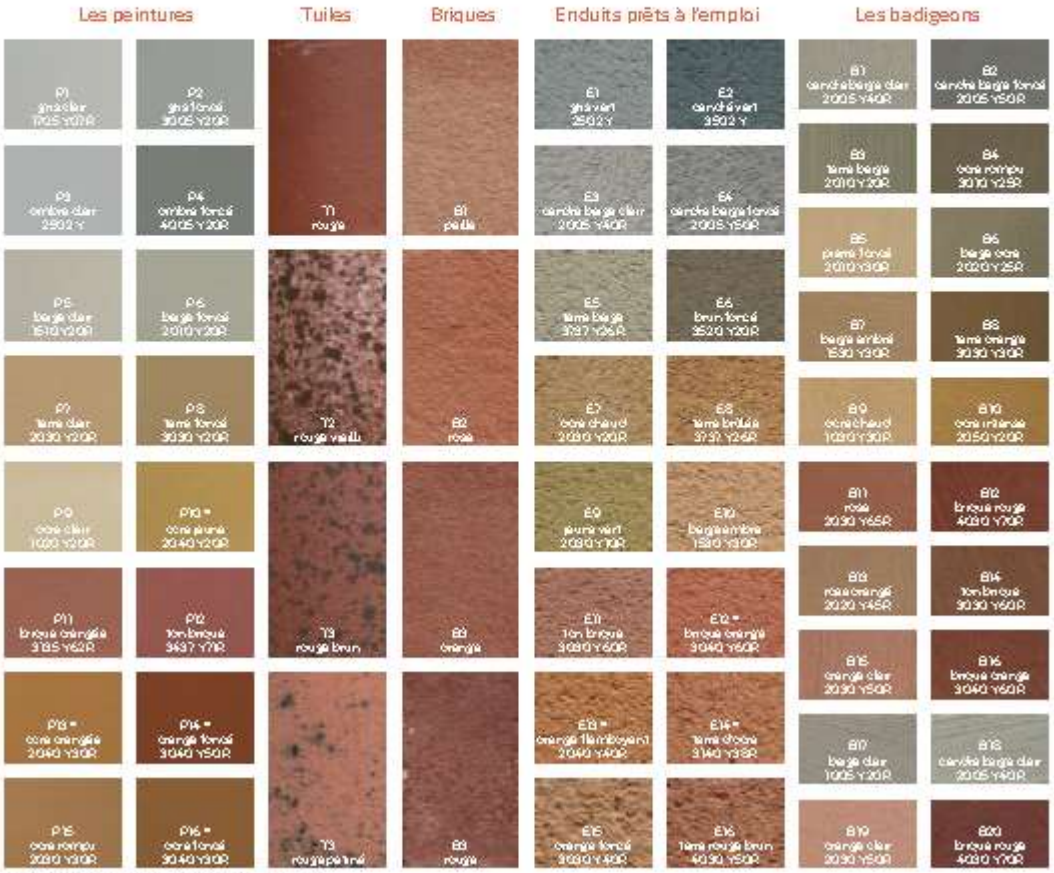
Palette du Sicoval



Palette des matériaux

La couleur est difficile à définir puisqu'une même couleur peut être différente en fonction du support sur lequel elle est appliquée. Toutefois, il est souhaitable que les enduits soient de teintes discrètes et peu réfléchissantes. Ils doivent s'orienter vers des tons « terreux » s'inspirant de la nature et notamment des matériaux locaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Ainsi, à partir du mélange : sable local-chaux blanche, nous pouvons avoir une multitude de couleurs en y ajoutant en faible quantité un pigment coloré.



Attention, les couleurs sont déformées par l'impression.