

4.1.2. Rendu compatible

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

ARTICLE A 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- les activités industrielles et artisanales ;
- les activités commerciales de services ou de bureaux sauf celles visées à l'article A 2.2 ;
- La création ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article N 2.3
- les carrières et autre extraction de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et d'ordures ménagères ;
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, sauf le camping à la ferme ;
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL S SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A 2.1 Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A 2.2 Sont admis

- sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation : les habitations liées aux activités agricoles. Cette distance peut toutefois être portée à 150 m maximum si des impératifs techniques, dus à la nature du sol ou au relief du terrain, le justifient.

Sont admis (suite) :

- A condition de préserver le patrimoine bâti agricole et sous réserve d'être strictement liée à l'activité de l'exploitation agricole : l'aménagement, la reconstruction en cas de sinistre, le changement d'affectation et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1. La construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
2. si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées à 50%, est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir ;
- Les aires de stationnement si elles sont liées aux activités agricoles et assimilées ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif ;
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 12 m² de surface au sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;

- ♦ Dans le respect de leur intégration paysagère, les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

A 2.3 Sont également admis s'il elles sont directement ou strictement liés à l'activité agricole :

- Les activités commerciales et de services ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (directement liées à l'activité agricoles) ;
- Les aires de stockage ou de dépôt (directement liées à l'activité agricoles).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

A 3-1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les bâtiments peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3-2 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4-1 Eau potable

- Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public.

A 4-2 Assainissement - Eaux usées

- Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

A 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement des sous sols ainsi que les eaux de drainage seront intégralement collectés par le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas où le raccordement ne serait pas possible, soit des dispositifs individuels appropriés (pompe) seront imposés, soit le sous-sol pourra être refusé.

A 4-4 Électricité, téléphone

- Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

A 4-5 Antennes paraboliques, mâts ou treillis

- Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de possibilités de raccordement au réseau public d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. Ils ne doivent en aucun, compte tenu de la nature des terrains à être cas inférieurs à 1200 m².

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

A 6.1 Dispositions générales :

- Le recul minimum des bâtiments est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'axe des autoroutes et voies express (A.10) : 100 mètres ;
 - ✓ Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (R.N.10) : 75 mètres ;
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m ;
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : Le retrait des constructions par rapport à l'alignement de voirie ne peut être inférieur à 6 mètres.

A 6.2 Exceptions

- L'implantation en retrait est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière, pour :
 - ✓ les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ les réseaux d'intérêt public ou collectif,
 - ✓ l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
 - ✓ sauf en rive ou à proximité des autoroutes et voies express (A.10) et des routes classées à grande circulation (R.N.10), les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
 - ✓ dans le respect de leur intégration paysagère, les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

A 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

- Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire à l'exception des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse en bordure desquelles les marges de recul sont portées à 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.
- Cette distance peut être ramenée à 5 m pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments à usage d'habitation ou leurs annexes doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.
- Les autres bâtiments doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 mètres.
- L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

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

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 Définition de la hauteur

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

A 10.2 Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :

pour les habitations :

- ✓ 6 m à l'égout du toit,
- ✓ 9 m au faîtage.

pour les constructions annexes aux habitations :

- ✓ 6 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions :

- ✓ 10 m au faîtage.

A 10.3 Exceptions

- Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,

✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

- Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

A 11-1 Dispositions générales

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- Les constructions anciennes doivent être mises en valeur autant que possible dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.

A 11-2 Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de :
 - ✓ 1 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.
- Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.

A 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- Les bâtiments doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,50 mètre de hauteur, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

Matériaux :Dispositions générales :**A - Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le sable beige légèrement ocré ou rosé).
- L'enduit blanc pur est interdit.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Sont interdits en soubassement et en façade :

- Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- les enduits à relief,
- les colombages et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration de dispositifs existants,
- les bardages métalliques, ou de plaques-ciment.

B - Pour les autres constructions :

- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les bardages métalliques ou bois doivent être traités ou peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Percements :

- Les baies des constructions à usage d'habitation doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

A 11.4 Parties supérieures des constructions - toituresAspect :

- Pour les constructions à usage d'habitation la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

- Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Ouvertures :

- Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
 - ✓ des châssis de toit sensiblement plus haut que large
 - ✓ des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :Dispositions générales :

- Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :

✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,

✓ pour les appentis, vérandas et jardins d'hiver,

✓ les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

- Les matériaux de toiture sont les suivants :

- ✓ l'ardoise d'un format de maximal de 24 x 40 cm,
- ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m²,
- ✓ la tuile mécanique,
- ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.

✓ pour les autres bâtiments autorisés dans la zone (hors les bâtiments annexes aux habitations) sont admis des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant et la couleur ardoise doit être privilégiée.

- Sont interdits pour toutes les constructions :

- ✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
- ✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.

- De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.
- ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

A 11-5 ClôturesAspect :

• Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

• Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.

• Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :

- Sur la voie publique, la clôture doit être minérale. Elle est composée :

✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres.

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large.

- En limite séparative, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d'une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

- Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau, moellons calcaire) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable et chaux).

A 11-6 Constructions annexes

Aspects :

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, jardins d'hiver, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- Leur matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
 - ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
 - ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

A 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe A 11-1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

A 13-1 Dispositions générales :

- L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- Lorsqu'ils ne sont pas enterrés ou lorsqu'ils ne relèvent pas d'un local intégré au bâtiment principal, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur ou par un claustra bois.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur ou par un claustra bois.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

A 13.2 Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.



APRES MECDU

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol).

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

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

N 1.1 Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

N 1.2 Dispositions générales

Sont interdits :

- les constructions et bâtiments à vocation d'activités industrielles et artisanales,
- la création et l'extension des installations classées sauf celles visées à l'article N 2.4 au titre du secteur NG.
- Les constructions à usage agricole et d'élevage.
- les carrières et autre extraction de matériaux.
- Les bâtiments à vocation commerciale et de services sauf ceux visées à l'article N 2.2 au titre des changements de destination,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article N 2.2.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipements publics liées aux réseaux.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Dans le secteur NP, de protection paysagère stricte, les éoliennes destinées à la production d'énergie électrique.
- sauf dans le secteur NL :
 - ✓ les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
 - ✓ les constructions à usage touristique et de loisirs.

ARTICLE N 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N 2-1 Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 2.2 Dispositions générales :

Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- L'extension des habitations ou activités existantes dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document.
- A condition de préserver le patrimoine bâti rural et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture, l'extension, l'aménagement, le changement d'affectation (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens en vue de les destiner : soit à l'habitation soit à l'hébergement touristique soit aux activités commerciales et de services.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1. La construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
2. si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées à 50%, est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
3. les possibilités maximales d'extension, fixées à 50% et comptées à la date d'opposabilité du présent document, peuvent être effectuées en une ou plusieurs fois.
4. **Dans le secteur NP** seul est autorisé le changement d'affectation (et agrandissement éventuel) des bâtiments anciens en vue de les destiner soit à l'habitation soit à l'hébergement touristique.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les aires de stationnement liées aux constructions équipements et activités existantes et autorisées dans la zone.
- Les constructions annexes aux habitations,
- les constructions et installations techniques d'intérêt général et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable et installations liées aux divers réseaux.
- Les abris de jardin, à condition qu'ils ne dépassent pas 12 m² de surface au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les occupations et installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant un rapport direct l'utilisation agricole du sol sont également autorisés, sauf dans le secteur NP.

- ♦ **Dans le respect de leur intégration paysagère, les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.**

N 2.3 dans le secteur N4, sont également admis :

- Les équipements légers sportifs, culturels ou de loisirs ouverts au public, ainsi que les aires de jeux, les aires de stationnement et les installations sanitaires nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve :
 - ✓ d'un accompagnement paysager en totale harmonie avec l'environnement végétal existant,
 - ✓ du maintien ou du remplacement des espèces végétales existantes avant tout nouvel aménagement ou installation.
- les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

N 2.4 Dispositions particulières au secteur NG :

Seuls sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les installations et équipements liés au divers réseaux et les installations d'intérêt général ou collectif,
- les déchetteries selon les dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE****N 3-1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3-2 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**N 4-1 Eau potable**

- Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public.

N 4-2 Assainissement - Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation, d'hébergement ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
- Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

N 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

N 4-4 Électricité, téléphone

- Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

N 4-5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

- Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- non réglementées

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**N 6.1 Dispositions générales**

- Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : 6 m
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m
 - ✓ par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (R.N.10) : 75 m.
 - ✓ par rapport à l'axe des autoroutes et voies express (A.10) : 100 mètres.
 - ✓ Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

N 6.2 Exceptions

- Une implantation différente est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière :
 - ✓ pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et pour les réseaux d'intérêt public,
 - ✓ pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
 - ✓ A l'exception des autoroutes, voies express et routes classées à grande circulation, pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**N 7-1 Dispositions générales**

- Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

N 7-2 :Exceptions

- Sont également autorisées les extensions et modifications de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document qui seraient implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites.
- L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

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

- Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**N 10.1 Définition de la hauteur**

- La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

N 10.2 Hauteur absolue

- La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les valeurs suivantes :
 - ✓ 4,50 m à l'égout du toit,
 - ✓ 8,50 m au faîtage ;
- pour les bâtiments annexes (lorsque ceux-ci sont dissociés du bâtiment principal) : 6 m au faîtage ;
- Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.

ND 10.3 Exceptions

- Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

N 11-1 Dispositions générales

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

N 11-2 Volumes et terrassements

- Les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de 0,70 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.
- Les seuils des portes doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.

N 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- Les soubassements et façades des bâtiments doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.
- Les ouvertures (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) doivent être plus hautes que larges et dans le secteur NP les linteaux doivent être en pierre de taille.

Matériaux :

- Soubassements et façades des bâtiments doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits en soubassement et en façade :
 - ✓ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - ✓ les enduits à relief,
 - ✓ les appareillages de type opus incertum,
 - ✓ les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
 - ✓ les bardages bois pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement et leur annexes, sauf restauration d'appareillage existant ;
 - ✓ les bardages métalliques ou plaque-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leur annexes ;
 - ✓ dans le secteur NP : les enduits plastifiés, en résine ou peints.
- Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

- Dans le secteur NP : Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur :

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement rosé ou ocré).
- L'enduit blanc pur est interdit.
- Dans le secteur NP : Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés », de teinte beige sable ou sable légèrement rosé ou ocré.

N 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».
- Sont interdits :
 - ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

Pente :Dispositions générales :

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

Exceptions :

- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume
 - ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis, jardins d'hiver et vérandas,
 - ✓ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

- Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - ✓ l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m² ;
 - ✓ la tuile mécanique,

✓ peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile;

✓ pour les équipements publics et d'intérêt général, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, ainsi que les couvertures zinc ou cuivre ;

Dans le secteur NP :

✓ Pour les bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,

✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m² ;

✓ pour les autres bâtiments autorisés, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile;

♦ Sont interdits pour toutes les constructions :

✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).

✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.

♦ De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.

✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

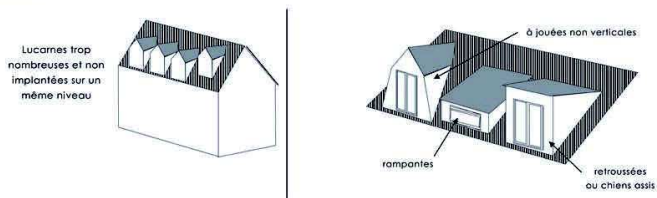
Ouvertures :

♦ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

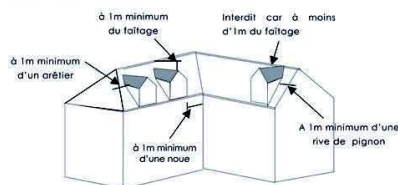
♦ Sont interdits :

✓ les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sauf pour les bâtiments en comportant déjà.

✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.



✓ les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,



✓ leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,

✓ leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture ;

✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

✓ Dans le secteur NP : les châssis de toit non encastrés,

✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

N 11-5 Clôtures

Aspect :

♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.

♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :

- Sur la voie publique, la clôture doit être minérale. Elle est composée :

✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excèdera pas 1,50 mètres.

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- En limite séparative, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d'une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau, moellons calcaire) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable et chaux).

N 11-6 Constructions annexes

Aspects :

Dispositions générales :

♦ Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, jardins d'hiver, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

• Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

• Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Interdictions :

• Les constructions préfabriquées en tôle laquée ou plastiques sont interdites dans le secteur NP.

Matériaux :

Dispositions générales :

• Leurs matériaux doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

- ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et toiture,
- ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
- ✓ les plaques-ciment autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, comme revêtement de toiture,
- ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
- ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

• Sont également interdits dans le secteur NP pour tout bâtiment annexe implanté en façade sur une voie ouverte à la circulation générale, les matériaux de toiture suivants :

- ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium ;
- ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique (à l'exception des surfaces vitrées des vérandas).

N 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes N 11.3 et N 11.4 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe ND11-1 alinéa 1.
- Dans le secteur NP, Les vérandas doivent être implantées en façade arrière ou en pignon du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ND 13-1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- Lorsqu'ils ne sont pas enterrés ou lorsqu'ils ne relèvent pas d'un local intégré au bâtiment principal, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture) ou par un claustra bois.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture).
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les aires de stationnement autorisées doivent être plantées pour au moins deux arbres de haute tige par 50 m².
- D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

N 13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.



APRES MECDU

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Il n'est pas fixé de C.O.S. (*Coefficient d'Occupation du Sol*).

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

ARTICLE 1AUC 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage;
- Les bâtiments à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article 1 AUC2
- les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Les décharges d'ordures.
- en bordure de la R.D.21 , les aires de stockage ou de dépôt.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE 1AUC 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUC 2.1 Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les plantations et traitements paysagers prévues au plan de zonage doivent être réalisés.

1AUC 2.2 Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sols suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et d'une bonne intégration dans l'environnement paysager de la zone :

AUCa

- les activités artisanales.

AUC

- Les activités industrielles. Ces opérations peuvent être effectuées à condition que:
 - ✓ Elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone dominante d'activités tertiaires ou de services aux entreprises et aux particuliers ;
 - ✓ Elles ne nécessitent pas des aires ou des espaces de dégagement importants ;
 - ✓ Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

AUC et AUCa

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux ; ceux-ci devront être impérativement réalisés dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités ;

- Les constructions et installations à usage d'équipement et les équipements publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Parmi celles-ci, les infrastructures ferroviaires et leurs constructions annexes qui sont exonérées de ces conditions particulières.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont en rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les aires de stationnement ouvertes au public compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans le respect de leur intégration paysagère, les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUc 3 ACCES ET VOIRIE

1AUc 3-1 Accès

a- Dispositions générales

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et par un accès ouvert à la circulation automobile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimensions permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

b- Dispositions particulières

- Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.
- Pour la zone 1AUcA, l'accès s'effectuera par le chemin rural n°33.

1AUc 3-2 Voirie

- Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- Voies nouvelles, excepté pour la zone 1AUcA :
 - ✓ Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 12 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement.
 - ✓ Dans les courbes, il peut être imposé une surlargeur.
 - ✓ Les voies nouvelles de desserte en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 150 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE 1AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUc 4.1 Eau

- Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public de distribution d'eau potable.

1AUc 4.2 Assainissement - Eaux usées

- Tout bâtiment ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, la réalisation d'équipement d'assainissement autonome devra s'effectuer conformément aux dispositions édictées dans le zonage d'assainissement de la commune et faire l'objet, au préalable, d'une étude complémentaire à la réalisation de l'équipement.

- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur. Notamment, tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

1AUc 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

1AUc 4-4 Électricité, téléphone

- Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution) sur domaines public et privé doivent être établis en souterrain.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

ARTICLE 1AUc 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées

ARTICLE 1AUc 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUc 6.1 Disposition générale

- Le recul minimum des bâtiments est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'axe des autoroutes et voies express (A.10) : 100 mètres.
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m , à l'exception de la zone 1AUcA où le recul minimum est de 7 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale 21.
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : Le retrait des constructions par rapport à l'alignement de voirie ne peut être inférieur à 5 mètres.
 - ✓ par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

1AUc 6.2 Exceptions

- Peuvent être admis sans distance minimale de recul, les ouvrages ou constructions techniques liés aux divers réseaux. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.
- **Peuvent être admis, dans le respect de leur intégration paysagère, les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.**

ARTICLE 1AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1AUC 7.1 Dispositions générales**

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

1AUC 7.2 Exceptions

- Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :
 - ✓ lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
 - ✓ ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie,
 - ✓ pour la zone 1AUca uniquement : implantation des bâtiments à une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUc 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 4 mètres.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1AUc 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle ;
- Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1AUC 10-1 Définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

1AUC 10.2 Hauteur absolue

- La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder :
 - 12 m au faîtage pour les bâtiments d'activités et les constructions et installations à usage d'équipement autorisés dans la zone.
- Pour Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal : Elles ne doivent pas excéder : 6 mètres au faîtage.

1AUC 10.3 Exceptions

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).
- Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- pour la zone 1AUca uniquement : la hauteur maximale autorisée de tous les bâtiments est de 8m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUc 11 ASPECT EXTERIEUR**1AUC 11.1 Dispositions générales**

- Toutes les façades d'un bâtiment neuf seront traitées avec la même qualité et le même soin.
- L'autorisation de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou la conservation des perspectives.

1AUC 11.2 Volumes et terrassements

- Les bâtiments nouveaux doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont prosrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) doivent être enterrés.
- Le niveau de rez-de-chaussée du bâtiment ne peut excéder une hauteur de : 1 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.

1AUC 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

- Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.
- La couleur blanc pur est interdite.

1 AUc 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrassesForme et pentes

- il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Pour la zone 1AUc, uniquement, les toitures terrasses devront comporter un acrotère.

Couvertures

- La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
- En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. La couleur ardoise sera privilégiée.

Ouvrures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

1AUc 11.5 Clôtures

- Les clôtures si elles sont nécessaires ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :
 - ✓ par un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie.
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Pour des raisons techniques justifiées et pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée.

11.6 Constructions annexes

- Pour être autorisées les bâtiments annexes doivent être construits dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec le bâtiment dont elles dépendent.
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUc 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- Il est en outre exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE 1AUc 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSES

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en espaces verts pour au moins 70% de leurs surfaces.
- Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées. Elles sont interdites en façade de la R.D.21.
- D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.
- Pour la zone 1AUc, sera imposée une plantation d'arbres de haute tige le long de la RD 21, avec un espacement de 16 m. Le long du chemin rural n°33, au droit des façades des bâtiments, sera réalisée une plantation d'arbustes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 dans la mesure où ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

1AUc 13.2 Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.



SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires.

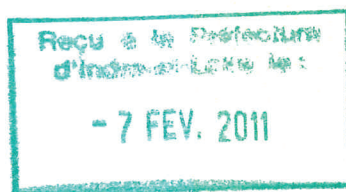
DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

REVISION N°1
APPROBATION



REGLEMENT

Mis en compatibilité suite
à la DUP de la LGV Tours-
Angoulême en date du 10
Juin 2009



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal pour approbation en
date du : 28 janvier 2011

Le Maire

SOMMAIRE

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
Article 1	Champ d'application territorial du Plan d'Occupation des sols -----	2
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	2
Article 3	Division du territoire en zones-----	2
Article 4	Adaptations mineures -----	5
 Titre II	 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 6
Zone UA	-----	7
Zone UB	-----	23
Zone UC	-----	37
Zone UF	-----	48
Zone UH	-----	54
Zone UL	-----	65
 Titre III	 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 74
Zone 1AUb	-----	75
Zone 1AUc	-----	88
Zone 2AU	-----	98
 Titre IV	 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	 106
Zone A	-----	107
 Titre V	 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 119
Zone N	(et secteurs NG, NL, NP) -----	120

COMMUNE DE VILLEPERDUE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A
L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES



- ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VILLEPERDUE.
- ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**
Sont et demeurent applicables au territoire communal :
- 2.1 Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et notamment :**
- ↳ les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - ↳ l'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
 - ↳ l'article L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
 - ↳ l'article L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.
- 2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des Articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des Articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-13, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.**
- 2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.**
- 2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :**
- ↳ aux périmètres sensibles,
 - ↳ à la protection des Monuments Historiques,
 - ↳ au droit de préemption urbain,
 - ↳ aux zones d'aménagement différé,
 - ↳ aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).
- 2.5 Lotissements déjà approuvés**
Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.
En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.
- ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**
- 3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :**
- ↳ zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - ↳ zones à urbaniser, dites « zones AU », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation,
 - ↳ Zone agricole dite « zones A » destinée à l'exploitation agricole du sol,
 - ↳ Zones naturelles et forestières protégées dites « zones N ».

→ **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont les suivantes :

Zone UA : Zone centrale ancienne affectée principalement à l'habitat. Elle comprend :

- le **secteur UAc**, où sont implantés commerces, services, activités et équipements dans un site contraint au cœur géographique de l'agglomération .

Zone UB : Zone d'extension récente affectée principalement à l'habitat.

Zone UC : zone affectés aux activités industrielles, et artisanales.

Zone UH : zone de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux hameaux ruraux où des constructions peuvent être autorisés à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages.

Zone UL : Zone affectée aux activités et équipements de sports et de loisirs.

→ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUb : Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme affectée à l'habitat résidentiel.

Zone 1AUc : Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme affectée aux activités économiques.

Zone 2AU: Zone destinée à l'urbanisation future à long terme dont la destination probable est l'habitat .

Elle comprend :

le **secteur 2AUc**, limitrophe de la zone 1AUc de « la Laurière » réservé au développement à long terme des activités économiques.

→ **La zone agricole** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

Zone A : Zone naturelle destinée à l'exploitation agricole du sol.

→ **Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

Zone N : Zone naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique ou au regard des risques naturels prévisibles, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- **le secteur Nl** destiné à l'accueil des activités de loisirs de plein-air.
- **le secteur NP**, espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel, de la qualité des paysages, du patrimoine historique et de l'existence de risques naturels.

3.3 Les documents graphiques comportent également :

→ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :**

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.O.S. (*article R.123-32 du Code de l'Urbanisme*).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan d'Occupation des Sols.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

→ **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions** des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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.

4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.

COMMUNE DE VILLEPERDUE

élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UC

ZONE UH

ZONE UL



ZONE UA

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

La zone UA est une zone agglomérée assez dense, prioritairement affectée à l'habitat, mais accueillant également des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements, complément normal de cet habitat. Elle correspond au centre bourg historique de VILLEPERDUE et à ses extensions anciennes, développés de part et d'autre du grand axe ferroviaire Paris/Tours/Bordeaux. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Elle se caractérise par un bâti continu ou semi-continu, à l'alignement, par la présence d'édifices anciens ou monumentaux (église), et l'existence d'équipements au caractère structurant (Mairie, école).

Sa structure urbaine se définit par sa densité résultant :

- d'une élévation significative du bâti (rez-de-chaussée + 1 étage et combles), sur un parcellaire étroit,
- d'un caractère minéral dominant, marqué par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture. Quelques jardins s'intercalent aux façades bâties, surtout à l'est de la voie ferrée.

Le vocabulaire architectural sobre appartient au mode traditionnel des plateaux tourangeaux. Sa cohérence participe à affirmer l'identité du village : pente de toit, couvertures dominantes en ardoise, parements, jambages et modénatures en tuffeau, enduit de chaux.

Enfin, le registre des murs de clôture - leur hauteur et leur matériau (moellons, enduits ou non) - participe à l'homogénéité de cette zone et modèle une unité urbaine ancienne caractéristique.

Destination de la zone

La zone UA se distingue par la pluralité de ses fonctions. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle accueille également nombre d'activités commerciales, de services publics et d'équipements, compatibles avec cette fonction résidentielle.

De plus, elle comprend **le secteur UAc**, situé de part et d'autre de la rue Dame Milon donnant accès au pont de la voie ferrée, unique point de passage dans le bourg du fuseau ferroviaire, par un remblai important. Occupées par quelques commerces, services, équipements et des espaces verts et de stationnement, ce secteur offrant un paysage peu qualitatif au cœur géographique de l'agglomération, constitue cependant un point d'articulation majeur. Afin d'en préserver les potentiels urbains et dans l'attente des projets de restructuration du fuseau ferroviaire, seules les extensions ou reconstructions des constructions existantes sont autorisées, sous conditions.

Objectifs et justifications des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- ⇒ conserver les composantes de la forme urbaine - densité, alignement, hauteur, formes architecturales, clôtures -,
- ⇒ maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- ⇒ dans le secteur UAc, préserver les évolutions ultérieures et potentielles du site.

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

ARTICLE UA 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UA 1-1 Sont interdits dans la zone UA

- ♦ Les sous-sols et les garages en sous-sol ;
- ♦ les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage ;
- ♦ Les carrières ;
- ♦ les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- ♦ les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- ♦ le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- ♦ les activités industrielles ;
- ♦ les abris de jardins d'une superficie supérieure à 15 m².

UA 1-2 de plus sont interdits dans le secteur UAc :

- ♦ Tout bâtiments nouveaux à l'exclusion de ceux mentionnés à l'article UA2 alinéa 2

ARTICLE UA 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- ♦ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UA 2.2 Sont admis sous condition :

- ♦ La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et aux mêmes emplacements.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ✓ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ♦ La création et l'extension des activités à usage artisanal et de services à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ✓ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- ♦ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

UA 2.3 Sont seuls admis sous condition dans le secteur Uac :

- ♦ Les annexes aux bâtiments existants ;
- ♦ les équipements publics ou d'intérêt général ;
- ♦ L'extension, ou la reconstruction des bâtiments existants au même emplacement, dans la limite des plafonds suivants :
 - ✓ 30% d'augmentation de leur emprise au sol, annexes comprises.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou en plusieurs fois, et l'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de ce plafond est celle des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

UA 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ♦ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4-1 Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

UA 4-2 Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UA 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Le raccordement des sous sols ainsi que les eaux de drainage seront intégralement collectés par le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas où le raccordement ne serait pas possible, soit des dispositifs individuels appropriés (pompe) seront imposés, soit le sous-sol pourra être refusé.

UA 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et de télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

UA 4-5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ♦ Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementées.

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

UA 6.1 Disposition générale

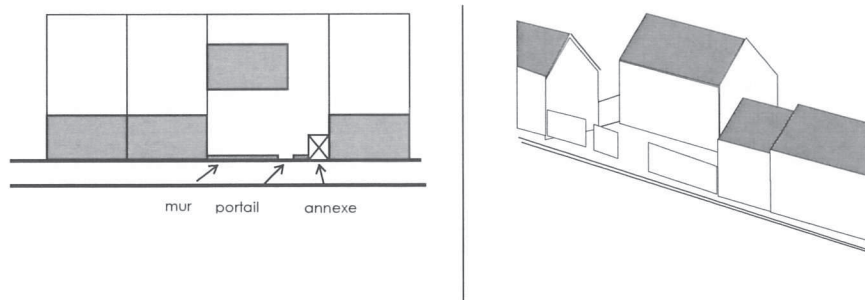
- ♦ Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou à limite qui s'y substitue.

UA 6.2 Exceptions

- ♦ L'implantation en retrait est autorisée :
 1. Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 mètres du domaine public ;
 2. si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre ;

Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures (d'une hauteur minimale de 1,20 mètres et maximale de 1,50 mètres),

bâtiments annexes, etc, pouvant éventuellement être employés conjointement ;



3. pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du présent document qui ne sont pas implantées à l'alignement ;

4. dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, et à condition que l'opération définisse des règles propres, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

5. pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

6. pour les équipements publics ou d'intérêt général.

UA 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

- ♦ Les bâtiments doivent être implantés en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- ♦ Cette distance minimale peut être ramenée à 5 m pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA 7-1 Dispositions en bordure de voie

a. Disposition générale

- ♦ Dans une marge de 15 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques, les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

b. Exceptions

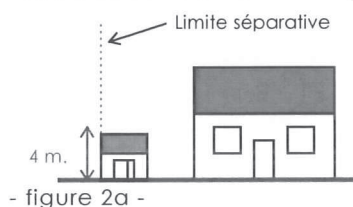
- ♦ Une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée, dans le cas où la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage ; dans ce cas le bâtiment doit réserver une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- ♦ Les implantations sur une seule limite séparative sont également autorisées, dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
- ✓ lorsque sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative.
- ♦ Dans le cas de ces trois exceptions, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre dans les conditions définies aux articles UA 6.2, alinéa 2, et UA10.3

UA 7.2 Dispositions en arrière

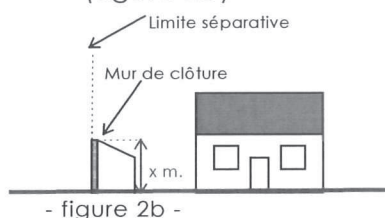
♦ **Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, les bâtiments peuvent être édifiées en limite séparative :

- ✓ soit lorsque leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 4 mètres sur cette limite (figure 2a),



- ✓ soit lorsque leur gabarit n'excède pas celui du bâtiment auquel il s'accolle,

- ✓ soit au droit des murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs hauteurs (figure 2b)



UA 7-3 Exceptions

- ♦ Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à condition que l'opération définisse des règles propres.
- ♦ L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UA 8

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faitage), avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

UA 9.1 Disposition générale

- ♦ Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

UA 9.2 Dispositions particulières au secteur UAc

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments autorisés doit être la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 20% pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - 30% pour les bâtiments à usage d'activité économique et de service, et les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UA 10.2 Hauteur absolue

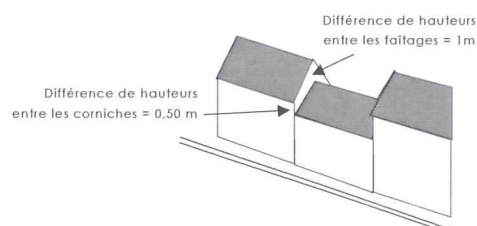
- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :
 - ✓ 6 mètres à l'égout du toit,
 - ✓ 10 mètres au faîtage.

UA 10.3 Dispositions applicables pour les bâtiments annexes :

- ♦ La hauteur des bâtiments annexes (lorsque ceux-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder **6 mètres au faîtage** et doit, le cas échéant, respecter les dispositions prévues à l'article UA7, alinéas 2 & 3.
- ♦ Lorsque qu'un bâtiment annexe s'intègre à une continuité minérale sur rue telle que définie aux articles UA6.2 et UA6.4, **la hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 3 mètres.**

UA 10.4 Hauteur en bordure de voie

- ♦ Les bâtiments nouveaux auront les mêmes hauteurs de corniches (avec une tolérance de $\pm 0,50$ m) et de faîtages (avec une tolérance de ± 1 m) que les immeubles voisins les plus proches, dans la même rue, et non frappés d'alignement.



UA 10.5 Exceptions

- ♦ Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

UA 11-1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment, neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

UA 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants.

UA 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Soubassements et façades des bâtiments doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux:

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Sont interdits en soubassement et en façade :
 - ✓ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - ✓ les enduits à relief,
 - ✓ les enduits plastifiés, en résine ou peints.
 - ✓ les appareillages de type opus incertum,
 - ✓ les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
 - ✓ les bardages métalliques, bois ou plaque-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- ♦ Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- ♦ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur :

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le beige sable légèrement grisé ou ocré*).
- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.

Percements :

- ♦ Les baies principales (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, selon un format dont la largeur est au plus équivalente au 2/3 de la hauteur.

UA 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Pente :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, et les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolés ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis, jardins d'hiver et vérandas,
 - ✓ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- ♦ Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,

✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m² ;

✓ **la tuile mécanique ;**

✓ pour les bâtiments annexes aux habitations et autres bâtiments autorisés, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile ;

✓ pour les équipements publics et d'intérêt général , peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile , ainsi que les couvertures zinc ou cuivre ;

✓ dans le secteur UAc peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise ainsi que les bacs en acier couleur ardoise, et les couvertures zinc ou cuivre.

♦ Sont également autorisés tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,,.

♦ Les couvertures en produits verriers ou translucides sont également admises pour les marquises, les vérandas si elles ne sont pas implantées en façades sur rue et les abris de piscines.

♦ Sont interdits pour toutes les constructions :

✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale),

✓ les matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

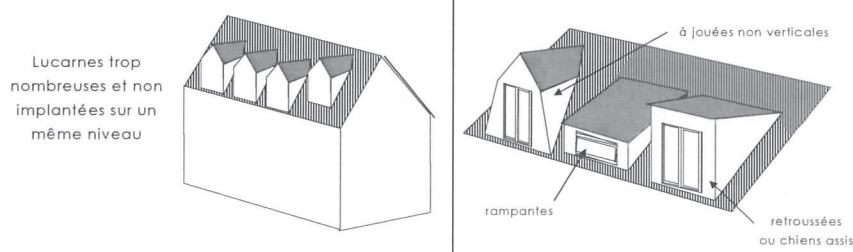
Ouvertures :

♦ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

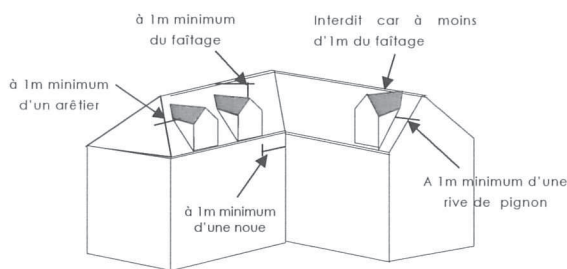
♦ Sont interdits :

✓ les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes, sauf sur les bâtiments en comportant déjà.

✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.



✓ les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,



Sont interdits pour les lucarnes :

- ✓ fenêtres et jouées qui ne seraient pas verticales,
- ✓ leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture ;

Sont également interdits :

- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- ✓ les châssis de toit non encastrés,
- ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

UA 11-5 Clôtures

Aspect :

♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.

♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :

- **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :

✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

UA 11-6 Constructions annexes

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées, les bâtiments annexes (*garages, buanderies, appentis, jardins d'hiver, vérandas, abris de jardin, etc.*) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ Le pignon des bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal ne doit pas excéder un rapport égal au 1/3 de sa façade.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et le caractère de la zone.

Matériaux :

♦ Les matériaux des bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

- ✓ les tôles, shingle, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et toiture,
- ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
- ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
- ✓ l'emploi de matériaux de récupération autres que la pierre locale traditionnelle (*tuffeau ou calcaire en appareillage ou moellons*) .
- ♦ Sont également interdits pour tout bâtiment annexe implanté en façade sur une voie ouverte à la circulation générale, dans les cas visés à l'article UA 6.2, les matériaux de toiture suivants :
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium ;
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

UA 11.7 Constructions et immeubles existants

♦ Les modifications de façade et de couverture (*ouvertures, surélévations, appendices divers*), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

UA 11-8 Commerces

♦ Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux équipements cinématographiques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- ♦ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- ♦ A défaut de pouvoir réaliser les obligations visées ci-avant, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, selon les modalités prévues à l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant un bâtiment doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Dans les ensembles de constructions, ou groupements d'habitations des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 10% de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture), ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture), ou par un claustra bois.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Non réglementées

ZONE UB

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Elle est essentiellement constituée de pavillons implantés librement ou dans des formes organisées de lotissements.

Sa structure urbaine se définit ainsi par une densité faible à modérée liée à :

- une élévation du bâti moindre que dans la zone centrale ancienne (de l'ordre de rez-de-chaussée + 1 étage ou combles),
- un retrait des constructions par rapport à l'alignement,
- un continuum minéral ou végétal sur rue occasionné par les clôtures.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions peuvent se localiser sur des sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants.

Destination de la zone

Zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation résidentielle dominante, comprenant un habitat mixte – individuel, « individuel groupé » et quelques petits immeubles collectifs –, elle intègre également des équipements publics ou privés, des espaces publics ouverts, et des services et des activités artisanales et tertiaires compatibles avec sa vocation résidentielle.

Objectifs et justifications des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- ⇒ maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- ⇒ obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement ;
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

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

ARTICLE UB 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UB 1-1 Dispositions générales : Sont interdits :

- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage,
- ♦ les activités industrielles de toute nature,
- ♦ les carrières,
- ♦ les activités artisanales et de services, sauf celles visées à l'article UB2-2,
- ♦ l'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- ♦ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;

ARTICLE UB 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UB 2-2 Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone à dominante d'habitat :

- ♦ Les bâtiments à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services, en accompagnement normal de l'habitat.
- ♦ Les équipements d'intérêt général et collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés au divers réseaux ;
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public .

Sont également autorisées :

- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres .
- ♦ La création et l'extension des activités à usage artisanal et de services y compris les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ✓ que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

UB 3-1 Accès

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures à :
 - ✓ 4 mètres pour les opérations de moins de 3 logements ;
 - ✓ 6 mètres pour les opérations de 3 logements ou plus ;
 - ✓ 8,50 mètres et 5 mètres de chaussée pour les opérations de 10 lots ou logements ou plus .
- ♦ Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations :
 - * Si la voirie fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale de la chaussée peut être ramenée à 4,50 m.
 - * les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 12 lots ou logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément. Les placettes de retournement doivent présenter un rayon intérieur minimum de 12 mètres.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4-1 Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

UB 4-2 Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UB 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Le raccordement des sous sols ainsi que les eaux de drainage seront intégralement collectés par le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas où le raccordement ne serait pas possible, soit des dispositifs individuels appropriés (pompe) seront imposés, soit le sous-sol pourra être refusé.

UB 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4-5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

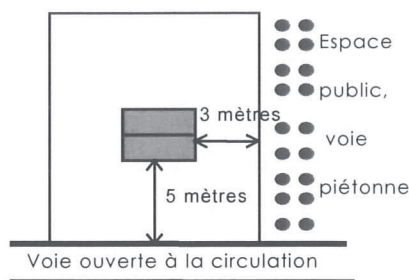
- ♦ Non réglementées .

ARTICLE UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UB 6.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (*marges de recul, zones de constructibilité*), les bâtiments doivent être implantés :
 - ✓ **par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile** : ➔ à une distance minimale de 5 mètres,

✓ **par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes** : ➔ à l'alignement, ou à une distance minimale de 3 mètres.



UB 6.2 Exceptions

♦ Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

✓ pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages, une implantation comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile peut être acceptée à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;

✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation définissant des règles propres, où le retrait sur l'alignement peut alors varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ; dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieur à 3 mètres ; cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre en bordure des voies intérieures à un groupement d'habitation ou à une autorisation valant division.

♦ Pour les terrains situés en bordure de deux voies ouvertes à la circulation et sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, la règle ne s'applique que sur la voirie principale.

♦ l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des bâtiments liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

UB 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

♦ Les bâtiments doivent être implantés en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

♦ Cette distance peut être ramenée à 5 m pour l'extension des bâtiments existants.

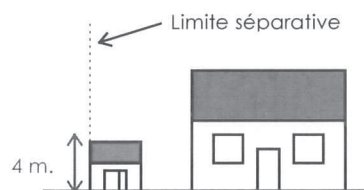
ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7-1 Dispositions en bordure de voie

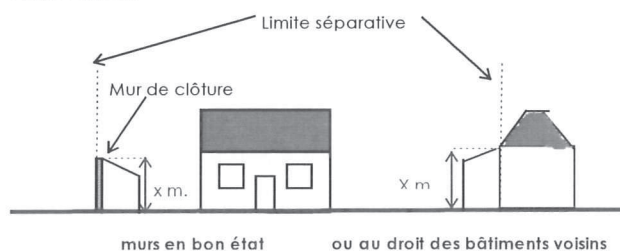
- ♦ Les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives.
- ♦ Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux n'est pas réglementée.

UB 7-2 Dispositions en arrière

- ♦ Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- ♦ Les bâtiments peuvent uniquement être édifiés en limite séparative:
 - ✓ soit lorsque leur hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres sur cette limite,



- ✓ soit au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs hauteurs.



- ♦ Des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées :
 - ✓ Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, où les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à condition que l'opération définisse des règles propres.
 - ✓ pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux.

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

- ♦ Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments, annexes compris, ne peut excéder :
 - ✓ 50% de la superficie de la parcelle pour une construction à usage d'habitation individuelle,
 - ✓ 70% de la superficie de la parcelle pour une construction à usage d'habitation groupée ou en immeuble collectif.
- ♦ Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UB 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :
- ♦ Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :
 - ✓ 4,50 mètres à l'égout du toit,
 - ✓ 8,50 mètres au faîtage ;
- ♦ pour les autres constructions à usage d'habitation :
 - ✓ 6 mètres à l'égout du toit,
 - ✓ 10 mètres au faîtage ;
- ♦ Pour Les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal : leur hauteur ne doit pas excéder : ⇒ 6 mètres au faîtage et doit, le cas échéant, respecter les dispositions prévues à l'article UB7 alinéas 2 & 3.
- ♦ pour les autres bâtiments autorisées dans la zone , la hauteur ne doit pas excéder :
 - ✓ 10 mètres au faîtage.

UB 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de cette hauteur peut être exceptionnellement autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +1 mètre pour les constructions individuelles à usage d'habitation et 2 mètres pour les autres constructions.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

UB 11-1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

UB 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de :
 - ✓ 1 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie .
- ♦ Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.

UB 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les bâtiments doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.
- ♦ Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,50 mètre de hauteur, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

Couleur :

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le beige sable légèrement rosé ou ocré*).
- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Sont interdits en soubassement et en façade :
 - ✓ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - ✓ les enduits à relief,
 - ✓ les appareillages de type opus incertum,
 - ✓ les colombages et jambages en bois, sauf restauration d'appareillage existant,
 - ✓ les plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation.
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

UB 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Ouvertures de toits :

- ♦ Sont interdits :
 - ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
 - ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;
 - ✓ les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes, sauf sur les bâtiments en comportant déjà.
 - ✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ainsi que leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales.

Pente :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre : 40° et 50°.
- ♦ Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics et les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis et vérandas et jardins d'hiver,

- ✓ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- ♦ Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - ✓ l'ardoise d'un format de maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m²,
 - ✓ **la tuile mécanique**,
 - ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
 - ✓ De plus, pour les activités et équipements publics de grand volume sont autorisées, les couvertures en zinc, en bac en acier de couleur ardoise, ou en aluminium de couleur ardoise.
- ♦ Sont interdits pour toutes les constructions :
 - ✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
 - ✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux des façades de la construction.
- ♦ De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

UB 11-5 Clôtures

Aspect :

- ♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.
- ♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :
 - **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :
 - ✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,
 - ✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- En limite séparative, la clôture doit être :

- ✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,
- ✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la

clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

UB11-6 Constructions annexes

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux des bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- ♦ Sont interdits :
 - ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
 - ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
 - ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.
- ♦ Sont également interdits pour tout bâtiment annexe implanté en façade sur une voie ouverte à la circulation générale, les matériaux de toiture suivants :
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium ;
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique (à l'exception des surfaces vitrées des vérandas).

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

UB 13.1 Espaces libres - plantations

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant une construction ou un bâtiment doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Dans les opérations groupées ou ensemble de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 14% de la superficie du terrain.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masqués par un mur ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas : 0,5.

ZONE UC

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification et destination de la zone

La zone UC correspond à l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, commerciales de services et de bureaux.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

La zone UC est destinée à accueillir les créations ou extensions des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

Objectifs et justifications des règles

Les règles édictées – orientation, alignement, hauteurs – cherchent à :

- ⇒ Assurer la meilleure intégration possible à l'environnement urbain et paysager du centre bourg en conservant les emprises d'activités existantes.
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

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

ARTICLE UC 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage;
- ♦ les carrières ;
- ♦ les dépôts et décharges d'ordures ;
- ♦ les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE UC 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UC 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

UC 1-2 Sont admis :

- ♦ Les bâtiments, installations et établissements à usage, industriel, artisanal, commercial, de bureaux ainsi que les bâtiments de stockage de produits agricoles et les coopératives agricoles.
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface des dites constructions ne pourra dépasser 200 m² de surface hors-oeuvre nette (SHON) dans le cas où l'habitation est distincte du volume du bâtiment d'activités ;
- ♦ Les bâtiments et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- ♦ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de protection contre les nuisances éventuelles, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

UC 3-1 Accès

A - Dispositions générales

- ♦ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et par un accès ouvert à la circulation automobile.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimensions permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

B - Dispositions particulières

- ♦ **Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.**

UC 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ **Voies nouvelles :**
 - ✓ Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 12 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement.
 - ✓ Les voies nouvelles de desserte en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 150 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.
 - ✓ Dans les courbes, il peut être imposé une surlargeur.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC 4.1 Eau

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public de distribution d'eau potable.

UC 4.2 Assainissement - Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert devra être raccordé au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur. Notamment, tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

UC 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UC 4-4 Électricité, téléphone, télédistribution

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, (marge de recul) les constructions doivent être implantées à :
 - ✓ 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
 - ✓ 7 mètres des autres voies.

UC 6.2 Exceptions

Peuvent être admis :

- ♦ sans distance minimale de recul, les ouvrages ou constructions techniques liés aux divers réseaux. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie
- ♦ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que services généraux, kiosque de gardien. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

UC 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

- ♦ Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- ♦ Cette distance peut être ramenée à 5 m pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC 7.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- ♦ Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- ♦ Selon la nature des activités exercées, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées.

UC 7.2 Exceptions

- ♦ Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :
 - ✓ lorsqu'il ne sont pas à usage d'activités,
 - ✓ ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie .

ARTICLE UC 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UC 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder :
 - 12 m au faîtage pour les bâtiments d'activités et les bâtiments et installations à usage d'équipement autorisés dans la zone.
- ♦ Pour les constructions individuelles à usage d'habitation lorsqu'elles sont distinctes du volume du bâtiment d'activités, la hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder :
 - 4,50 mètres à l'égout du toit,
 - 8,50 mètres au faîtage ;

Pour Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal : Elles ne doivent pas excéder : ⇒ 6 mètres au faîtage.

UC 10.3 Exceptions

- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +1 mètres.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

UC 11.1 Dispositions générales

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants seront traités avec la même qualité et le même soin.

UC 11.2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) doivent être enterrés.

UC 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

Dispositions générales :

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- ♦ L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Exceptions :

- ♦ La couleur blanc pur est interdite.

UC 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

Forme et pentes

- ♦ il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- ♦ En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Couvertures

- ♦ La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
- ♦ En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Ouvertures

- ♦ Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

UC 11.5 Clôtures

- ♦ **Les clôtures si elles sont nécessaires ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.**
- ♦ **Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :**

✓ par un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie.

- ♦ La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Pour des raisons techniques justifiées et pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée

UC 11.6 Dispositions particulières aux habitations autorisées dans la zone, lorsqu'elles ne sont pas intégrées au volume des bâtiments d'activités

Échelle architecturale - Expression des façades

Dispositions générales :

- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de : 1 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie .
- ♦ Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,50 mètre de hauteur, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.
- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits *(soit le beige sable légèrement rosé ou ocré)*.

Sont interdits en soubassement et en façade :

- ♦ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- ♦ L'enduit blanc pur.
- ♦ les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques,
- ♦ les plaques-ciment et briques non enduites.

Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ Pour les constructions à usage principal d'habitation la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Ouvertures :

- ♦ Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
 - ✓ des châssis de toit plus haut que large
 - ✓ des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :

Dispositions générales :

- ♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ s'il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
 - ✓ les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - ✓ l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité comprise supérieure ou égale à 60 par m²,
 - ✓ **la tuile mécanique,**
 - ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise ou la tuile.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- ♦ les tôles ondulées, les bacs en acier et l'aluminium.
- ♦ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

Constructions annexes aux habitations

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderie, jardins d'hiver, vérandas abri de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la construction dont elles dépendent.
- ♦ C'est ainsi que sont interdits :
 - ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
 - ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
 - ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ Il peut être exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- ♦ Les surfaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère ou par une haie taillée .
- ♦ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1

ZONE UF

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Caractère de la zone

La zone UF correspond à l'emprise ferroviaire de la ligne Pais/Tours/Bordeaux qui traverse la commune du nord au sud et sépare le centre bourg en deux unités

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

Cette zone est réservée à l'exploitation du chemin de fer.

Objectifs et justification des règles

- ⇒ Maintenir les conditions nécessaires à l'usage spécifique de la zone.
- ⇒ Préserver le bâti présentant un intérêt patrimonial (gare)
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

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

ARTICLE UF 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions, et modes d'occupation ou d'utilisation des sols de toute nature, non visés à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UF 2.1 Sont admises sous réserve du respect des prescriptions définies dans les articles UF 3 à UF 13, ci-après :

- ♦ Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public et à leurs clients.
- ♦ Les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire à savoir entreposage, stockage et conditionnement des marchandises.
- ♦ La construction de garages ou autres installations d'importance limitée – surface limitée à 25 m² de SHOB (surface hors œuvre brute)
- ♦ Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles les pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.
- ♦ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de protection contre les nuisances, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

UF 2.2 Autres dispositions :

- ♦ Peuvent être exceptionnellement admises, certaines installations soumises à autorisation préfectorale, lorsque les mesures particulières prescrites par cette dernière les rendent compatibles avec la tranquillité, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement en général.
- ♦ Il est rappelé que :
 - ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - ✓ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 3

ACCÈS ET VOIRIE

- ♦ Les caractéristiques des voies et accès doivent satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, trafic poids lourds, etc.

ARTICLE UF 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

UF 4.1 Desserte en eau, électricité et télécommunications

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunications.

UF4.2 Dispositions d'assainissement

Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- ♦ Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder en respectant ses caractéristiques.
- ♦ L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux Pluviales

- ♦ Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ♦ En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UF 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

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

- ♦ Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
- ♦ Cette marge de recul peut être réduite de 5 mètres pour les postes de transformation électrique.
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages liés directement à l'exploitation du réseau R.F.F.

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- ♦ Par rapport aux limites séparatives coïncidant avec les limites de la zone UF, les constructions nouvelles doivent observer une marge d'isolement d'au moins 10 mètres.
- ♦ Cette marge peut être réduite à 5 mètres pour les locaux à usage de bureaux ou de services sociaux de l'entreprise et pour l'extension des bâtiments existants.
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages liés directement à l'exploitation du réseau R.F.F.

ARTICLE UF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- ♦ L'ensemble du domaine ferroviaire étant considéré comme une même propriété, les bâtiments à usage industriel ou assimilé comme tel, doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres l'une de l'autre.
- ♦ Les locaux non affectés à l'usage industriel proprement dit doivent, s'ils ne sont pas accolés, être éloignés des bâtiments industriels à une distance minimale de 5 mètres.
- ♦ Selon la nature des activités exercées, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UF 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UF 10.2 Hauteur absolue

- ♦ Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur maximale au faîtage de 9 mètres, sauf impératif technique justifié.

- ♦ Cette hauteur maximale est limitée à 6 mètres pour les bâtiments isolés à usage de bureaux, cantine ou services sociaux.

UF 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La situation, l'implantation, l'architecture et les dimensions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- ♦ Sauf nécessité reconnue tenant à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées, les clôtures en limite de la zone UF seront de préférence constituées de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations admises dans cette zone doit être assuré en dehors de l'emprise des voies routières publiques.
- ♦ Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraisons et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- ♦ Les espaces situés en bordure des voies publiques doivent être aménagés par des plantations.
- ♦ Les marges d'isolement des constructions et installations diverses admises dans la zone doivent être agrémentées d'aménagements paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) n'est pas réglementé

ZONE UH

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

La zone UH est une **zone urbanisée, partiellement desservie par les équipements et les réseaux**, qu'il n'est pas prévu de renforcer à très court terme, et dans laquelle **quelques possibilités supplémentaires de constructions sont offertes**.

Elle correspond aux hameaux constitués, situés en zone rurale, à savoir : « La Bourde » et « la Genetelle », de part et d'autre du massif boisé de « Boisbonnard/la Godinière », et « les Coutants » au nord-ouest du bourg.

Il s'agit de hameaux constitués à partir d'anciennes fermes plus ou moins groupées où les constructions récentes dominent.

La structure urbaine se définit par une faible densité liée à :

- une faible élévation du bâti ,
- un retrait des constructions récentes par rapport à l'alignement,
- un continuum minéral ou végétal sur voie occasionné par les clôtures.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

Cette zone urbaine à faible densité peut accueillir quelques constructions nouvelles.

En l'absence de réseau d'assainissement public, tout terrain pour être constructible, doit être apte à accueillir une installation individuelle conforme à la réglementation en vigueur.

Objectifs et justification des règles

Le règlement de cette zone - destination, hauteur, formes architecturales - s'attache à :

- ⇒ Obtenir une forme urbaine harmonieuse en définissant strictement les limites de la zone, tout en permettant une densification légère.
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

ARTICLE UH 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UH 1-1 Dispositions générales :

Sont interdits :

- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage,
- ♦ les activités industrielles de toute nature,
- ♦ les carrières,
- ♦ les activités artisanales et de services, sauf celles visées à l'article UH2-2,
- ♦ l'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- ♦ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;

ARTICLE UH 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UH 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UH 2-2 Dispositions générales :

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone à dominante d'habitat :

- ♦ Les bâtiments à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services, en accompagnement normal de l'habitat.
- ♦ Les équipements d'intérêt général et collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés au divers réseaux ;
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public .

Sont également autorisées :

- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres .
- ♦ La création et l'extension des activités à usage artisanal et de services y compris les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ✓ que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE

UH 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UH 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent en outre intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent
- ♦ Les voies de desserte doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH 4-1 Eau potable

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public.

UH4-2 Eaux usées

♦ **Eaux Usées**

- ✓ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

- ✓ Tout bâtiment à usage d'habitation ou d'activité qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

♦ Eaux Pluviales

- ✓ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
 - ✓ En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.
 - ✓ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
 - ✓ Le raccordement des sous sols ainsi que les eaux de drainage seront intégralement collectés par le réseau d'eaux pluviales.
- Dans le cas où le raccordement ne serait pas possible, soit des dispositifs individuels appropriés (pompe) seront imposés, soit le sous-sol pourra être refusé.

UH 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

UH4-5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

UH5.1 Dispositions générales

- ♦ En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome satisfaisant.

♦ Sauf exception justifiée par le bon fonctionnement d'un assainissement autonome, ils ne doivent pas être inférieurs à 1000 m².

♦ Les divisions des terrains bâtis ou non bâtis doivent aboutir à créer des parcelles bâties ou non bâties dont la superficie ne sera pas inférieure à 1000 m².

UH5.2 Exceptions

- ♦ Cette norme n'est pas applicable :
 - ✓ pour les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - ✓ pour les bâtiments qui ne nécessitent pas un raccordement au réseau collectif d'assainissement (équipements de services publics, annexes, ...).

ARTICLE UH 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UH6.1 Dispositions générales

- ♦ Le recul minimum des bâtiments est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : 5 mètres
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m

UH 6.2 Exceptions

- ♦ L'implantation en un retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales ou entre 5 et 10 mètres pour les voies départementales est autorisée pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages , et sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière.
- ♦ les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne seraient pas implantées selon les dispositions visées ci-avant , sont admises si les exigences de la sécurité peuvent être satisfaites.
- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des constructions liées aux divers réseaux n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives.
- ♦ Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.
- ♦ *Lorsque les annexes et autres bâtiments non accolés à la construction principale sont implantés en limites séparatives, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.*
- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (faîtage), avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.

- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UH 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UH 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :
 - ✓ 4,50m à l'égout du toit,
 - ✓ 8,50 m au faîtage .
- ♦ Hauteur applicable pour les bâtiments annexes :
 - ✓ La hauteur des bâtiments annexes (lorsque celles-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

UH 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

UH 11-1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

UH 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain,

- ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de :
 - ✓ 1 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie .
- ♦ Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.

UH 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les bâtiments doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.
- ♦ Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,50 mètre de hauteur, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le niveau supérieur.
- ♦ Les baies des constructions à usage d'habitation doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Couleur :

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le beige sable légèrement rosé ou ocré*).
- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Sont interdits en soubassement et en façade :
 - ✓ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - ✓ les enduits à relief,
 - ✓ les appareillages de type opus incertum,
 - ✓ les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
 - ✓ les plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation.
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

UH 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les bâtiments dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Ouvertures :

♦ Sont interdits :

- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;
- ✓ les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes, sauf sur les bâtiments qui en comportent déjà ;
- ✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau ;
- ✓ les fenêtres et jouées de lucarnes qui ne seraient pas verticales.

Pente :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre : $\Rightarrow 40^\circ$ et 50° .
- ♦ Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics et les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolés ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
 - ✓ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- ♦ Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - ✓ l'ardoise d'un format de maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m²,
 - ✓ **la tuile mécanique,**
 - ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
 - ✓ De plus, pour les activités et les équipements publics de grand volume sont autorisées : les couvertures en zinc, en bac en acier de couleur ardoise, ou en aluminium de couleur ardoise.
- ♦ Sont interdits pour toutes les bâtiments :
 - ✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
 - ✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.
- ♦ De plus, sont interdits pour les bâtiments à usage d'habitation
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.

- ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

UH 11-5 Clôtures

Aspect :

♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.

♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :

- **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :

✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau, moellons calcaire) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable et chaux).

UH 11-6 Constructions annexes

Aspects :

♦ Pour être autorisées les bâtiments annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

♦ Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- ♦ Leur matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- ♦ Sont interdits :
 - ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
 - ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
 - ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.
- ♦ Sont également interdits pour tout bâtiment annexe implanté en façade sur une voie ouverte à la circulation générale, les matériaux de toiture suivants :
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium ;
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique (à l'exception des surface vitrée des vérandas).

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

UH 13.1 Espaces libres - plantations

- ♦ L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant un bâtiment doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrées, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture) ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture).
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) n'est pas réglementé.

ZONE UL

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification et destination de la zone

Cette zone correspond au site d'implantation des activités de sports et de loisirs. Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Objectifs et justifications des règles

Les règles cherchent à :

- ⇒ permettre le développement des activités et infrastructures culturelles, sportives et de loisirs,
- ⇒ assurer l'insertion paysagère de ces activités dans leur environnement physique (paysager et urbain).
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

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

ARTICLE UL 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage,
- ♦ les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services sauf celles visées à l'article UL2.
- ♦ Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UL2.
- ♦ la création d'installations classées, dont la présence n'est pas compatible avec la vocation de la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- ♦ Les carrières
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures et les activités permanentes de stockage de toute nature ;

ARTICLE UL 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UL 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UL 2-2 **Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les projets d'occupation et d'utilisation du sols suivants :**

- ✓ Les aires de jeux et les aires de stationnement nécessaires aux installations et activités admises, sous réserve d'un accompagnement paysager en totale harmonie avec l'environnement existant.
- ✓ les bâtiments à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et des équipements de loisirs. Elles devront impérativement être réalisées dans la même volumétrie que les bâtiments à vocations sportive, culturelle touristique et de loisirs.
- ✓ Les bâtiments et installations de services strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de protection contre les nuisances éventuelles, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres.
- ✓ Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

UL 3-1 Accès

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UL 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Les voies de desserte en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 150 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL 4-1 Eau potable

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public.

UL 4-2 Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UL 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UL 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et de télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

UL 4-5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UL5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

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

UL 6.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, (marge de recul) les bâtiments doivent être implantés à :
 - ✓ 10 m en retrait des routes départementales,
 - ✓ 5 mètres minimum en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile,
 - ✓ 3 mètres minimum en retrait des voies piétonnes et espaces publics.

UL 6.2 Exceptions

- ♦ Peuvent être admis sans distance minimale de recul les ouvrages ou bâtiments techniques liés aux divers réseaux. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ le retrait d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être égal à la hauteur au faîtage du bâtiment sans être inférieur 5 mètres.
- ♦ Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE UL 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- ♦ Les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 5 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UL 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UL 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
→ 10 m au faîtage pour les bâtiments et installations à usage d'équipement autorisés dans la zone.
- ♦ Pour Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal : Elles ne doivent pas excéder : ⇒ 6 mètres au faîtage.

UL 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

UL 11.1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

UL 11.2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

UL 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- ♦ La couleur blanc pur est interdite.
- ♦ L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire doit être accompagnée du nuancier utilisé.

UL 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

Forme et pentes

- ♦ il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- ♦ En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Couvertures

- ♦ La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- ♦ En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être de couleur ardoise.
- ♦ En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Ouvertures

- ♦ Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

UL 11.5 Clôtures

Aspect :

♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.

♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :

- **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :

✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

11.6 Constructions annexes

♦ Pour être autorisées les bâtiments annexes (garages, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la construction dont elles dépendent.

C'est ainsi que sont interdits :

♦ Sont interdits :

- ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
- ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
- ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
- ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, et aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS– ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ Tout terrain recevant un bâtiment doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les surfaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- ♦ Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masqués par un mur, ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées (non permanentes) doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.
- ♦ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées..

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) n'est pas réglementé.

COMMUNE DE VILLEPERDUE

élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

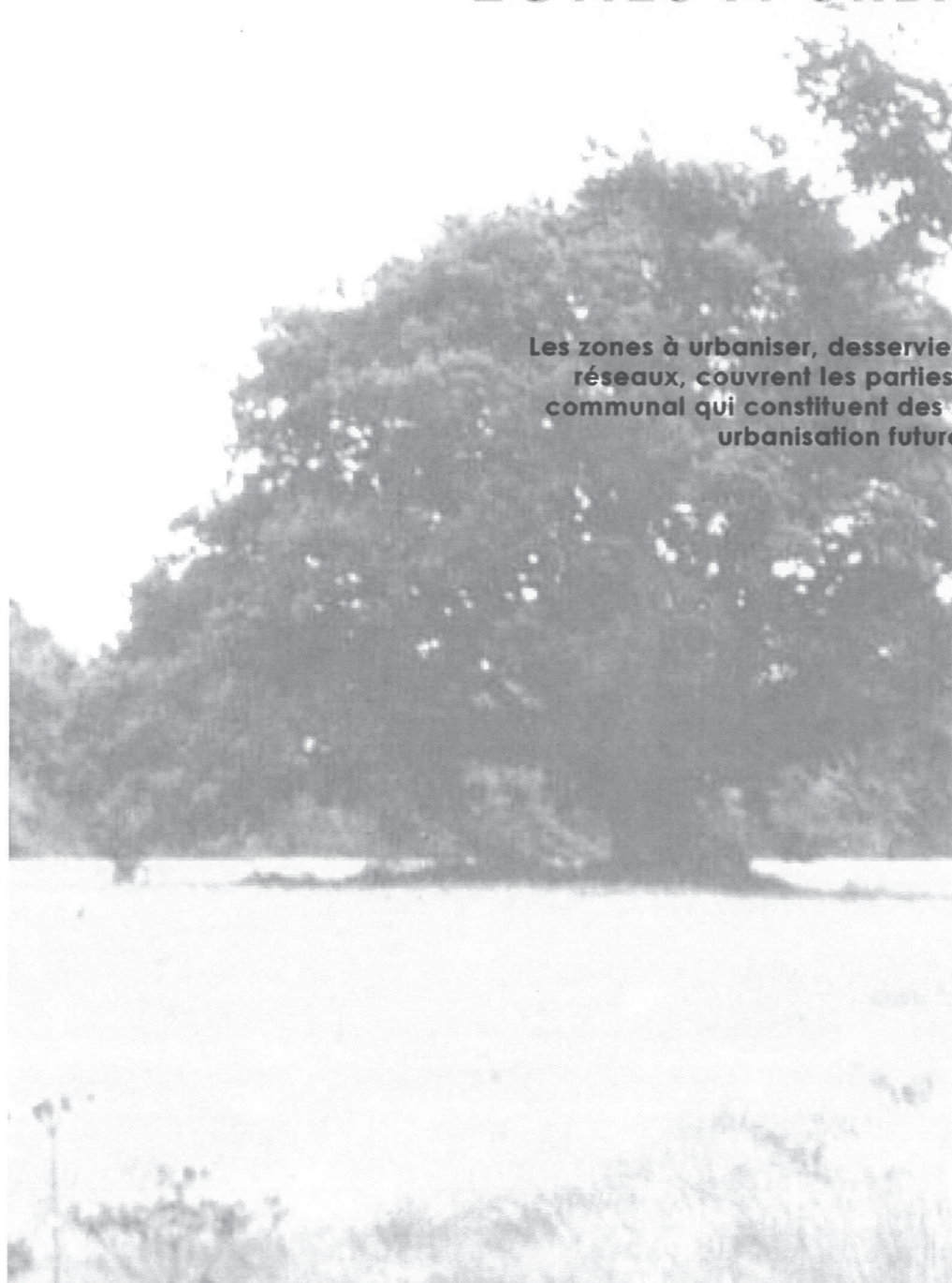
TITRE III ZONES A URBANISER

ZONE 1AUb

ZONE 1AUc

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser, desservies ou non par les
réseaux, couvrent les parties du territoire
communal qui constituent des réserves à une
urbanisation future.



ZONE 1AUb

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

C'est une zone naturelle destinée à répondre aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune. Elle est située en continuité avec le tissu urbain existant. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation. Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

Destination de la zone

La zone 1AUb est destinée à accueillir à court ou moyen termes l'habitat et les activités et équipements d'accompagnement.

L'urbanisation s'inspirera des composantes des zones urbaines existantes et prendra en compte l'environnement paysager.

Elle doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D. et le présent règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, cette zone peut être urbanisée :

Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,

Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévue par le P.A.D.D et le présent règlement.

Elle comprend : **le secteur 1AUb1**, qui représente les sites où les réseaux sont partiellement existants et qui pourraient donc être ouverts à plus aisément à l'urbanisation

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Objectifs et justifications des règles

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs de répondre à :

- ⇒ une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches, de développement ancien et récent,
- ⇒ la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentiel.

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

ARTICLE 1AUB 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1AUB 1-1 dispositions générales :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère spécifique de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants et notamment :

- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage,
- ♦ les carrières,
- ♦ les activités industrielles et artisanales,
- ♦ les activités commerciales et de services sauf celles visées à l'article 1AUB2.
- ♦ la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures et les activités de stockage de toute nature ;
- ♦ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;

ARTICLE 1AUB 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUB 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ♦ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

1Aub.2 2 Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sols suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :

- ♦ l'habitat sous réserve que les opérations aboutissent à la création d'au moins 3 logements ou lots.
- ♦ Ces opérations peuvent être effectuées à condition que :
 - ✓ elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - ✓ les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- ♦ Les constructions à usage de bureaux, et services, liées aux opérations d'habitat.
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone .
- ♦ les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres ;
- ♦ Les équipements d'intérêt général ou collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUB 3 ACCES ET VOIRIE

1 AUb 3-1 Accès

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AUb 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures à :
 - ✓ 10 m d'emprise et 5,50 m de chaussée pour la voirie primaire ;
 - ✓ 8,50 d'emprise et 5 m de chaussée pour la voirie secondaire ;
 - ✓ 6 mètres d'emprise pour la voirie tertiaire.
 - ✓ Toutefois, Si la voirie secondaire ou tertiaire fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale de la chaussée peut être ramenée à 4,50 m.
- ♦ Les voies nouvelles doivent intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ♦ Les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément. Les placettes doivent présenter un rayon intérieur de 12 mètres minimum.

ARTICLE 1AUB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUb 4-1 Eau potable

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public.

1AUb 4-2 Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

1AUb 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Le raccordement des sous sols ainsi que les eaux de drainage seront intégralement collectés par le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas où le raccordement ne serait pas possible, soit des dispositifs individuels appropriés (pompe) seront imposés, soit le sous-sol pourra être refusé.

1AUb 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les réseaux publics ou d'intérêt général et les branchements et canalisations sur domaine privé doivent être établis en souterrain.

1AUb 4-5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ♦ Dans les opérations d'ensemble ou groupements d'habitations, il peut être exigé une installation collective.

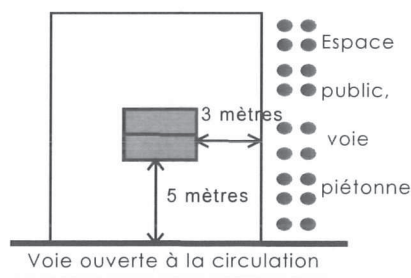
ARTICLE 1AUB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

ARTICLE 1AUB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUb 6.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul, zones de constructibilité), les bâtiments doivent être implantés :
 - ✓ **par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile** : ⇒ à une distance minimale de 5 mètres,
 - ✓ **par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes** : ⇒ à l'alignement, ou à une distance minimale de 3 mètres.



1AUb 6.2 Exceptions

- ♦ Des dispositions différentes peuvent être appliquées :
 - ✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation définissant des règles propres, où le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ; dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 3 mètres ; cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètres en bordure des voies intérieures (tertiaire) à un groupement d'habitation ou à une autorisation valant division
- ♦ Pour les terrains situés en bordure de deux voies ouvertes à la circulation et sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, la règle ne s'applique que sur la voirie principale.
- ♦ l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des bâtiments liées aux divers réseaux n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AUb 7-1 Dispositions Générales

- ♦ Les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives.
- ♦ Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux n'est pas réglementée.

1AUb 7-2 Exceptions

- ♦ Des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées :
 - ✓ Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, où les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à condition que l'opération définisse des règles propres.
 - ✓ pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux.

ARTICLE 1AUB 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du

bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUB 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :
 - ✓ 50% de la superficie de la parcelle pour une construction à usage d'habitation individuelle,
 - ✓ 70% de la superficie de la parcelle pour une construction à usage d'habitation groupée ou en immeuble collectif.
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUB 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

1AUB 10-2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :
- ♦ Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :
 - ✓ 4,50 mètres à l'égout du toit,
 - ✓ 8,50 mètres au faîtage ;
- ♦ pour les autres bâtiments à usage d'habitation :
 - ✓ 6 mètres à l'égout du toit,
 - ✓ 10 mètres au faîtage ;
- ♦ Pour les bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal : Elles ne doivent pas excéder : ⇒ 6 mètres au faîtage
- ♦ pour les autres constructions autorisées dans la zone :
 - ✓ 10 mètres au faîtage.

1AUB 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction

ARTICLE 1AUB 11 ASPECT EXTERIEUR

1AUB 11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ les architectures innovantes, notamment en bois, peuvent être autorisées.

1AUB 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les bâtiments doivent présenter :
 - ✓ des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie .
- ♦ Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.

1AUB 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les bâtiments doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.
- ♦ Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,50 mètre de hauteur, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

Couleur :

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le beige sable légèrement ocré ou rosé*).
- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Sont interdits en soubassement et en façade :
 - ✓ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - ✓ les enduits à relief,
 - ✓ les appareillages de type opus incertum,
 - ✓ les plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation.

1AUb 11-4 Parties supérieures des constructions - toituresAspect :

- ♦ La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Ouvertures :♦ Sont interdits :

- ✓ La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- ✓ les châssis de toit non encastrés ;
- ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;
- ✓ les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
- ✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- ✓ les fenêtres et jouées de lucarnes qui ne seraient pas verticales,
- ✓ le raccordement de couverture des lucarnes avec le toit distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.

Pente :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre : $\Rightarrow 40^\circ$ et 50° .
- ♦ Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis et vérandas,
- ♦ Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - ✓ l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m²,
 - ✓ **la tuile mécanique,**
 - ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
 - ✓ De plus, pour les activités et équipements publics de grand volume sont autorisées, les couvertures en zinc, en bac en acier de couleur ardoise, ou en aluminium de couleur ardoise.
- ♦ Sont interdits :
 - ✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
 - ✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction.

- ♦ De plus, sont interdits pour les bâtiments à usage d'habitation :
 - ✓ les plaques ciments autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

1Aub 11-5 Clôtures

Aspect :

♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.

♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :

- **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :

✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau, moellons calcaire) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable et chaux).

1Aub 11-6 Constructions annexes

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées les bâtiments annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, jardins d'hiver, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- ♦ Leur matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- ♦ Sont interdits :
 - ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
 - ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
 - ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.
- ♦ Sont également pour tout bâtiment annexe implanté en façade sur une voie ouverte à la circulation générale, les matériaux de toiture suivants :
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium ;
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique (à l'exception des surface vitrée des vérandas) .

1Aub 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- ♦ Les dispositions des paragraphes 1Aub 1.3 et 1Aub1.4 ci-dessus ne sont pas obligatoirement applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- ♦ L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe 1Aub 11-1.

ARTICLE 1AUB 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE 1AUB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1Aub 13.1 Espaces libres - plantations

1Aub 13.1 Dispositions générales :

- ♦ L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.

- ♦ Dans les opérations groupées ou ensemble de constructions, des espaces libres communs (hors chaussée) doivent être aménagés, pour au moins 14% de la superficie du terrain.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture) ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture).
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées).

1AUb 13.2 Espaces boisés classés

- ♦ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 0,5

ZONE 1AUc

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

La zone 1AUc se situe autour du carrefour de la Laurière (R.D.21/C.R n°12), en rive Est de l'autoroute A10 à proximité de la zone sportive et de loisir du même nom. C'est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U.

Une autre zone, zone 1AUca se situe contre le carrefour des Bergeons, entre la R.D. 21 et le C.R n°33, à l'ouest de l'autoroute A10. C'est une zone naturelle destinée à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation. Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

La zone 1AUc est destinée à accueillir à court ou moyen terme les activités économiques à dominante artisanale et de P.M.E/P.M.I. La partie située au nord de la R.D.21 est plus particulièrement réservée à des activités de services (aux entreprises ou aux particuliers).

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, cette zone peut être urbanisée :

Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,

Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par le P.A.D.D. et le présent règlement.

La zone 1AUca est destinée à accueillir les activités artisanales. Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, cette zone peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Objectifs et justifications des règles

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs :

- ⇒ d'éviter toutes occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la vocation future de la zone,
- ⇒ de renforcer les structures économiques locales, selon une dominante artisanale et de services, et à destination d'activités ne nécessitant pas d'emprise importante . Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations d'ensemble aboutissant à un aménagement cohérent de la zone et prenant en compte la nature des terrains où un risque d'instabilité est possible.

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

ARTICLE 1AUc 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage;
- ♦ Les bâtiments à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article 1 AUc2
- ♦ les carrières et autres extractions de matériaux ;
- ♦ Les décharges d'ordures.
- ♦ en bordure de la R.D.21 , les aires de stockage ou de dépôt.
- ♦ Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE 1AUC 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUc 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ♦ Les plantations et traitements paysagers prévues au plan de zonage doivent être réalisées.

1AUc 2.2 Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sols suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et d'une bonne intégration dans l'environnement paysager de la zone :

AUca

- ♦ les activités artisanales.

AUc

- ♦ Les activités industrielles. Ces opérations peuvent être effectuées à condition que:

- ✓ Elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone dominante d'activités tertiaires ou de services aux entreprises et aux particuliers ;
- ✓ Elles ne nécessitent pas des aires ou des espaces de dégagement importants ;
- ✓ Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

AUc et AUca

- ♦ Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux ; ceux-ci devront être impérativement réalisés dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités ;

- ♦ Les constructions et installations à usage d'équipement et les équipements publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Parmi celles-ci, les infrastructures ferroviaires et leurs constructions annexes qui sont exonérées de ces conditions particulières.
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont en rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUc 3 ACCES ET VOIRIE

1AUc 3-1 Accès

a- Dispositions générales

- ♦ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et par un accès ouvert à la circulation automobile.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimensions permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

b- Dispositions particulières

- ♦ Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.
- ♦ **Pour la zone 1AUcA, l'accès s'effectuera par le chemin rural n°33.**

1AUc 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ **Voies nouvelles, excepté pour la zone 1AUcA :**
 - ✓ Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 12 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement.
 - ✓ Dans les courbes, il peut être imposé une surlargeur.
 - ✓ Les voies nouvelles de desserte en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 150 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE 1AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUc 4.1 Eau

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public de distribution d'eau potable.

1AUc 4.2 Assainissement - Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, la réalisation d'équipement d'assainissement autonome devra s'effectuer conformément aux dispositions édictées dans le zonage d'assainissement de la commune et faire l'objet, au préalable, d'une étude complémentaire à la réalisation de l'équipement

♦ L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur. Notamment, tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

1AUc 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

1AUc 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution) sur domaines public et privé doivent être établis en souterrain.
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

ARTICLE 1AUc 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

ARTICLE 1AUc 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUc 6.1 Disposition générale

- ♦ Le recul minimum des bâtiments est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'axe des autoroutes et voies express (A.10) : 100 mètres.
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m , à l'exception de la zone 1AUca où le recul minimum est de 7 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale 21.
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : Le retrait des constructions par rapport à l'alignement de voirie ne peut être inférieur à 5 mètres.
 - ✓ par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

1AUc 6.2 Exceptions

- ♦ Peuvent être admis sans distance minimale de recul, les ouvrages ou constructions techniques liés aux divers réseaux. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

ARTICLE 1AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AUC 7.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- ♦ Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

1AUC 7.2 Exceptions

- ♦ Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :
 - ✓ lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
 - ✓ ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie .
 - ✓ pour la zone 1AUca uniquement : implantation des bâtiments à une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE 1AUc 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 4 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1AUc 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUC 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

1AUc 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder :
→ 12 m au faîtage pour les bâtiments d'activités et les constructions et installations à usage d'équipement autorisés dans la zone.
- ♦ Pour Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal : Elles ne doivent pas excéder : ⇒ 6 mètres au faîtage.

1AUc 10.3 Exceptions

- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.

♦ pour la zone 1AUca uniquement : la hauteur maximale autorisée de tous les bâtiments est de 8m au faîtage.

ARTICLE 1AUc 11 ASPECT EXTERIEUR**1AUc 11.1 Dispositions générales**

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf seront traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou la conservation des perspectives.

1AUc 11.2 Volumes et terrassements

- ♦ Les bâtiments nouveaux doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) doivent être enterrés.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée du bâtiment ne peut excéder une hauteur de : 1 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.

1AUc 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- ♦ L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.
- ♦ La couleur blanc pur est interdite.

1 AUc 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

Forme et pentes

- ♦ il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- ♦ En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- ♦ *Pour la zone 1AUca uniquement, les toitures terrasses devront comporter un acrotère.*

Couvertures

- ♦ La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
- ♦ En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. La couleur ardoise sera privilégiée.

Ouvertures

- ♦ Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

1AUc 11.5 Clôtures

- ♦ *Les clôtures si elles sont nécessaires ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.*
- ♦ *Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :*

✓ par un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie.

- ♦ La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Pour des raisons techniques justifiées et pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée.

11.6 Constructions annexes

- ♦ Pour être autorisées les bâtiments annexes doivent être construits dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec le bâtiment dont elles dépendent.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

ARTICLE 1AUc 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ Il est en outre exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE 1AUc 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS– ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en espaces verts pour au moins 70% de leur surfaces .
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées. Elles sont interdites en façade de la R.D.21.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

♦ Pour la zone 1AUca, sera imposée une plantation d'arbres de haute tige le long de la RD 21, avec un espacement de 16 m. Le long du chemin rural n°33, au droit des façades des bâtiments, sera réalisée une plantation d'arbustes.

1AUc 13.2 Espaces boisés classés

- ♦ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires.

ZONE 2AU

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

C'est une zone naturelle destinée à répondre aux besoins de développement de l'urbanisation de la commune après que l'urbanisation des zones 1AU ait débuté. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de Révision du P.L.U.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

Cette zone est destinée à une urbanisation future à moyen et long termes.

Elle comprend : **le secteur 2AUc**, limitrophe de la zone 1AUc de « la Laurière » réservé au développement à long terme des activités économiques.

Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

A l'exception des réseaux et équipements publics et d'intérêt général toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Objectifs et justifications des règles

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

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

ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU 2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2AU .2.2 Sont admis : dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés au divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- ♦ Les équipements d'intérêt général ou collectif.
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

2AU 3-1 Accès

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, Il peut être fait obligation que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2AU 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU 4-1 Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

2AU 4-2 Assainissement - Eaux usées

- Toute bâtiment ou installation qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
- Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

2AU 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

2AU 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

2AU 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 2 AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées.

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

2 AU 6.1 Disposition générale

- ♦ Le recul minimum des installations est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : Le retrait des bâtiments ne peut être inférieur à 6 mètres.

2AU 6.2 Exceptions

- ♦ Il n'est pas fait obligatoirement application de ces règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- ♦ les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne seraient pas implantées selon les dispositions visées ci-avant , sont admises si les exigences de la sécurité peuvent être satisfaites.

ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- ♦ Les constructions autorisées peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

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

- ♦ Les constructions autorisées non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2AU 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou au faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

2AU 10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes : 10 m au faîtage.

2AU 10.3 Exceptions

- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

ARTICLE 2 AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

2AU 11-1 Dispositions générales

- ♦ Les autorisations relatives aux constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2AU 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions autorisées doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.

2AU 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les bâtiments doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

Matériaux :

- ♦ Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- ♦ L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.
- ♦ Les bardages métalliques ou bois doivent être traités ou peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Percements :

- ♦ Les baies doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Pente :Dispositions générales :

- ♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :

si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume à usage d'équipements publics ou d'intérêt général..

Matériaux :Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - ✓ l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm
 - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m²,
 - ✓ **la tuile mécanique**
 - ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
- ♦ En outre, pour les équipements publics de grand volume, sont autorisées les couvertures en zinc, bac en acier de couleur ardoise, aluminium de couleur ardoise.

Sont interdits pour toutes les constructions :

- ♦ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
- ♦ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.

2AU 11.5 ClôturesAspect :

- ♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.
- ♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :
 - **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :
 - ✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres.

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d'une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE 2 AU 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

2AU 13.1 dispositions générales

- ♦ Tout terrain recevant un bâtiment doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés ou lorsqu'ils ne relèvent d'un local intégré au bâtiment principal, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran, ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

2AU 13.2 Espaces boisés classés

- ♦ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Il n'est pas fixé de C.O.S. (*Coefficient d'Occupation du Sol*).

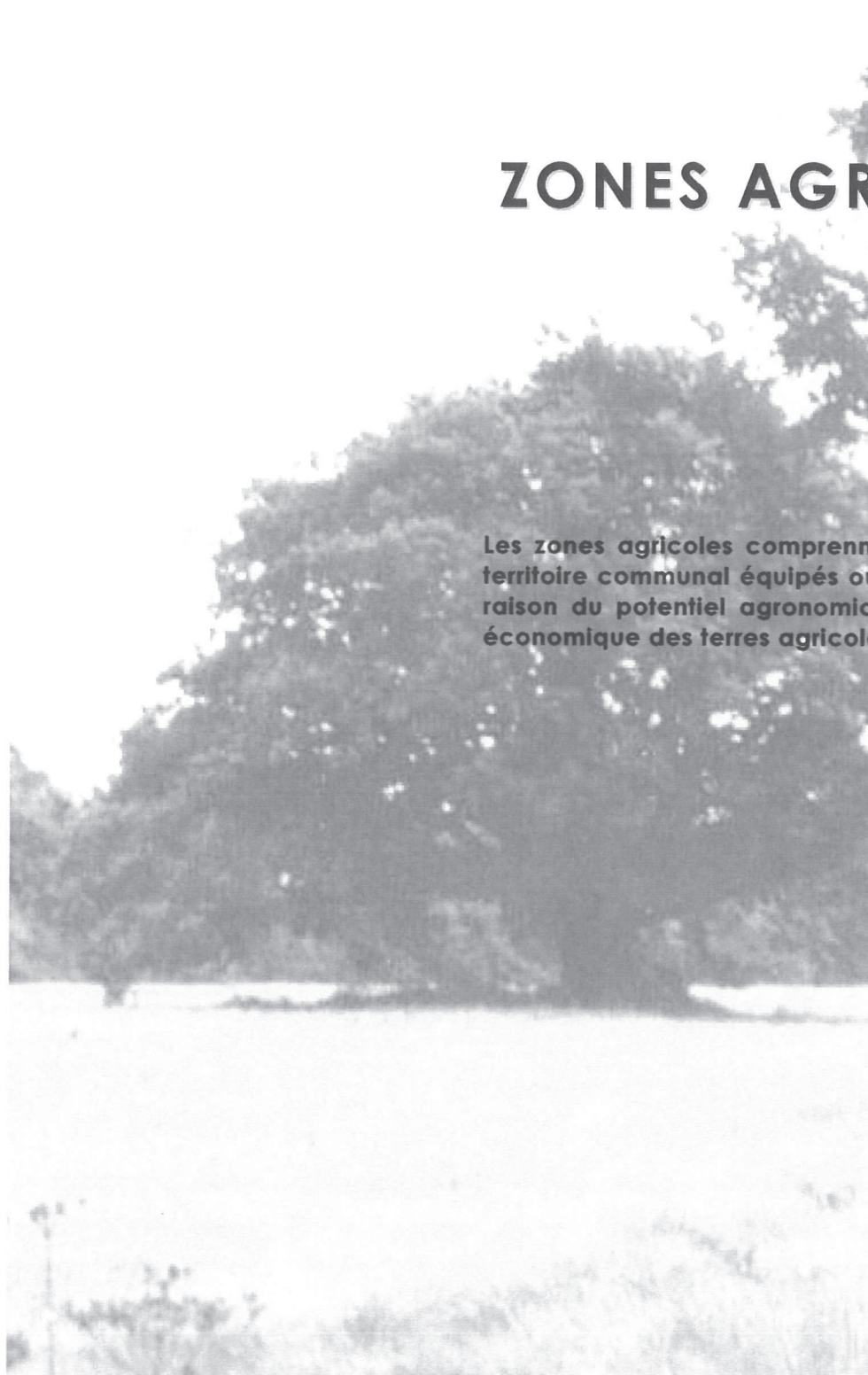
COMMUNE DE VILLEPERDUE

élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV ZONES AGRICOLES

ZONE A

Les zones agricoles comprennent les secteurs du territoire communal équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique , biologique ou économique des terres agricoles.



ZONE A

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

La zone A est une **zone naturelle qui comprend des terrains non équipés**. Elle est essentiellement **caractérisée par la valeur biologique et agronomique des sols**.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

Elle est destinée à la **valorisation des richesses agronomiques du sol**. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur.

Objectifs et justification des règles

La règle a pour objectif de :

- ⇒ Garantir le maintien de l'activité agricole.
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

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

ARTICLE A 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ les activités industrielles et artisanales ,
- ♦ les activités commerciales de services ou de bureaux sauf celles visées à l'article A 2.2,
- ♦ La création ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article N 2.3
- ♦ les carrières et autre extraction de matériaux,
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et d'ordures ménagères.
- ♦ Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, sauf le camping à la ferme.
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL S SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A 2.2 Sont admis

- ♦ sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation : les habitations liées aux activités agricoles. Cette distance peut toutefois être portée à 150 m maximum si des impératifs techniques, dus à la nature du sol ou au relief du terrain, le justifient.

Sont admis (suite) :

- ♦ A condition de préserver le patrimoine bâti agricole et sous réserve d'être strictement liée à l'activité de l'exploitation agricole : l'aménagement, la reconstruction en cas de sinistre, le changement d'affectation et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1. La construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;

2. si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées à 50%, est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ♦ Les aires de stationnement si elles sont liées aux activités agricoles et assimilées ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- ♦ Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 12 m² de surface au sol.
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

A 2.3 Sont également admis s'il elles sont directement ou strictement liés à l'activité agricole:

- ♦ Les activités commerciales et de services,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement (directement liées à l'activité agricoles),
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt (directement liées à l'activité agricoles).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

A 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les bâtiments peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3-2 Voirie

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4-1 Eau potable

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public.

A 4-2 Assainissement - Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- ♦ Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- ♦ Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

A 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Le raccordement des sous sols ainsi que les eaux de drainage seront intégralement collectés par le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas où le raccordement ne serait pas possible, soit des dispositifs individuels appropriés (pompe) seront imposés, soit le sous-sol pourra être refusé.

A 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

A 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ En l'absence de possibilités de raccordement au réseau public d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. Ils ne doivent en aucun, compte tenue de la nature des terrains à être cas inférieurs à 1200 m².

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

A 6.1 Dispositions générales :

- ♦ Le recul minimum des bâtiments est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'axe des autoroutes et voies express (A.10) : 100 mètres ;
 - ✓ Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (R.N.10) : 75 mètres ;
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m ;
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : Le retrait des constructions par rapport à l'alignement de voirie ne peut être inférieur à 6 mètres.

A 6.2 Exceptions

- ♦ L'implantation en retrait est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière, pour :
 - ✓ les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ les réseaux d'intérêt public ou collectif,
 - ✓ l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
 - ✓ sauf en rive ou à proximité des autoroutes et voies express (A.10) et des routes classées à grande circulation R.N.10), les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;

A 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

- ♦ Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire à l'exception des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse en bordure desquelles les marges de recul sont portées à 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.
- ♦ Cette distance peut être ramenée à 5 m pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Les bâtiments à usage d'habitation ou leurs annexes doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.
- ♦ Les autres bâtiments doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux n'est pas réglementée.

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

- ♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ Non réglementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

A 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :

pour les habitations :

- ✓ 6 m à l'égout du toit,
- ✓ 9 m au faîtage .

pour les constructions annexes aux habitations :

- ✓ 6 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions :

- ✓ 10 m au faîtage.

A 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.

- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

A 11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ Les constructions anciennes doivent être mises en valeur autant que possible dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.

A 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de :
 - ✓ 1 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie .
- ♦ Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.

A 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les bâtiments doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.
- ♦ Pour les bâtiments à usage d'habitation, lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,50 mètre de hauteur, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

Matériaux :**Dispositions générales :****A - Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le sable beige légèrement ocré ou rosé*).
- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Sont interdits en soubassement et en façade :

- ♦ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- ♦ les enduits à relief,
- ♦ les colombages et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration de dispositifs existants,
- ♦ les bardages métalliques, ou de plaques-ciment.

B - Pour les autres constructions :

- ♦ Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- ♦ Les bardages métalliques ou bois doivent être traités ou peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Percements :

- ♦ Les baies des constructions à usage d'habitation doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

A 11.4 Parties supérieures des constructions - toituresAspect :

- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Ouvertures :

- ♦ Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
 - ✓ des châssis de toit sensiblement plus haut que large
 - ✓ des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :Dispositions générales :

- ♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
 - ✓ les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - ✓ l'ardoise d'un format de maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m²,
 - ✓ **la tuile mécanique**,
 - ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
 - ✓ pour les autres bâtiments autorisées dans la zone (hors les bâtiments annexes aux habitations) sont admis des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant et la couleur ardoise doit être privilégiée. .
- ♦ Sont interdits pour toutes les constructions :
 - ✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
 - ✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.
- ♦ De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

A 11-5 ClôturesAspect :

- ♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.
- ♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :
 - **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :
 - ✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres.

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

A 11-6 Constructions annexes

Aspects :

♦ Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, jardins d'hiver, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

♦ Leur matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

♦ Sont interdits :

- ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
- ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
- ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
- ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

A 11-7 Capteurs solaires et vérandas

♦ L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe A 11-1.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

A 13-1 Dispositions générales :

- ♦ L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés ou lorsqu'ils ne relèvent pas d'un local intégré au bâtiment principal, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur ou par un claustra bois.
- ♦ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

A 13.2 Espaces boisés classés

- ♦ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

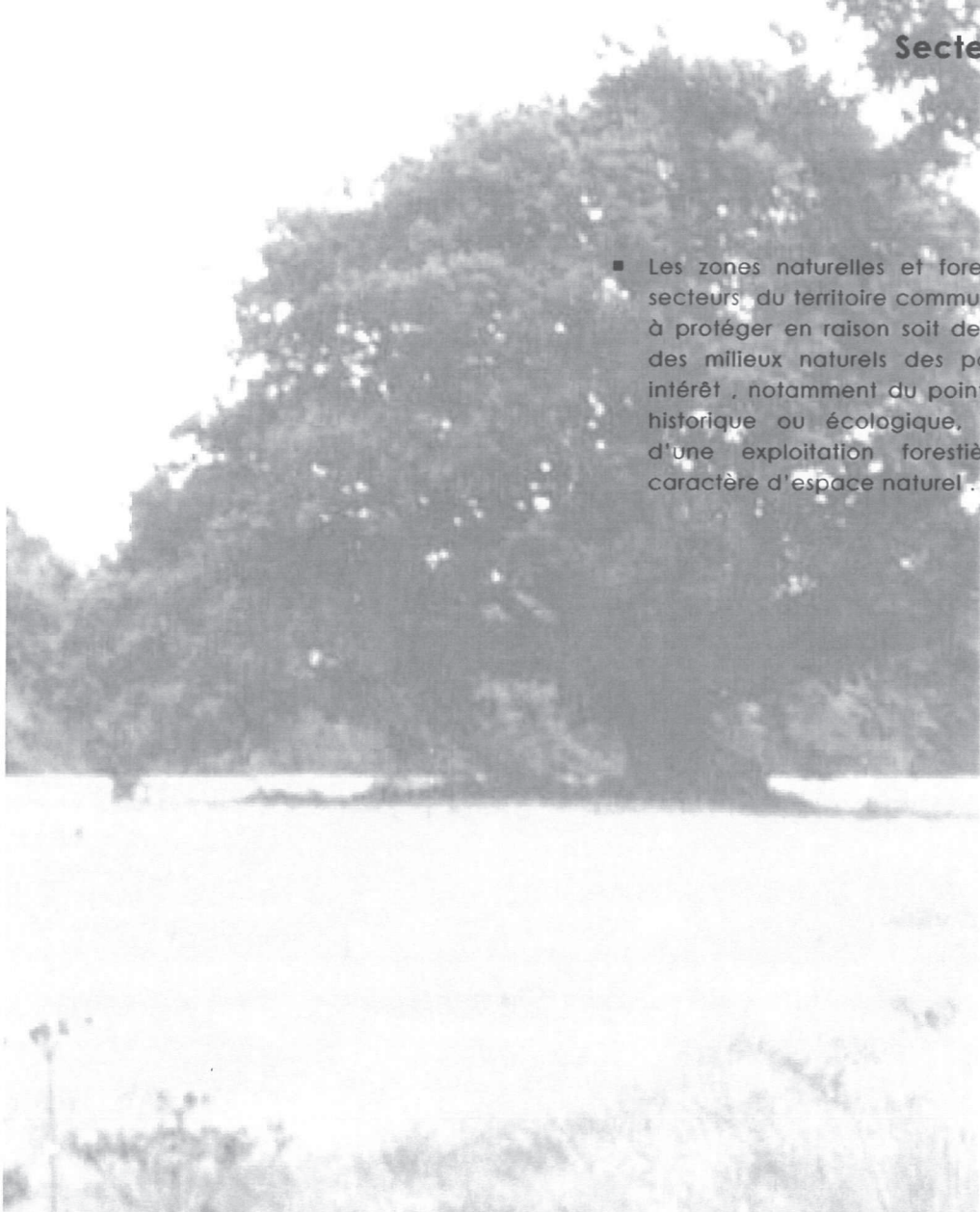
- ♦ Il n'est pas fixé de C.O.S. (*Coefficient d'Occupation du Sol*).

COMMUNE DE VILLEPERDUE

élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V ZONES NATURELLESET FORESTIERES

Secteurs NG, NL, NP

- 
- Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractère d'espace naturel.

ZONE N

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

La zone N est une **zone naturelle qu'il convient de protéger** en raison :

- **de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique, ou écologique**
- **de leur caractère d'espaces naturels**

Ces sites correspondent :

✓ Aux espaces paysagers de qualité, mi boisés mi bocagers entourant le château de Boisbonnard, au sud du centre bourg

✓ à l'environnement des vallons situés au nord du territoire communal

aux secteurs situés en périphérie de l'agglomération et notamment les entrées du bourg. Ce secteur comprend également les espaces naturels situés entre l'autoroute A10 et la R.N.10, en référence aux dispositions de l'article L.111-1-4, ainsi qu'aux projets d'infrastructures ferroviaires.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

Cette zone naturelle est destinée à être protégée . Elle comprend les secteurs suivants :

NG	espace naturel admettant des installations d'infrastructures, en l'occurrence la mise en place d'une déchetterie;
NL	espace naturel pouvant accueillir quelques équipements collectifs publics ou privés à vocation culturelle, sportive, récréative, touristique et de loisirs. L'aménagement de ces secteurs devra respecter les grandes lignes du paysage ainsi que les éléments remarquables des sites concernés, notamment les boisements existants. Il concerne le site de la Godinière au sud immédiat de l'agglomération ;
NP	espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel, de la qualité des paysages, du patrimoine historique ou de l'existence de risques potentiels ;

Objectifs et justifications des règles

Seules sont autorisées les occupations ou utilisations des sols compatibles avec les objectifs suivants :

- ⇒ une bonne gestion du patrimoine historique, bâti et naturel,
- ⇒ l'intégrité du paysage, notamment dans le secteur NP,
- ⇒ l'équilibre et la conservation de la faune et de la flore,
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.
- ⇒ et dans les secteurs NL et NG d'assurer l'insertion des installations et équipements autorisés dans la zone avec leur environnement naturel.

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

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

N 1.1 Rappel

- ♦ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

N 1.2 Dispositions générales

Sont interdits :

- ♦ les constructions et bâtiments à vocation d'activités industrielles et artisanales,
- ♦ la création et l'extension des installations classées sauf celles visées à l'article N 2.4 au titre du secteur NG.
- ♦ Les constructions à usage agricole et d'élevage.
- ♦ les carrières et autre extraction de matériaux,
- ♦ Les bâtiments à vocation commerciale et de services sauf ceux visées à l'article N 2.2 au titre des changements de destination,
- ♦ Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article N 2.2,
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipements publics liées aux réseaux .
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Dans le secteur NP, de protection paysagère stricte, les éoliennes destinées à la production d'énergie électrique.
- ♦ sauf dans le secteur NL :
 - ✓ les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
 - ✓ les constructions à usage touristique et de loisirs.

ARTICLE N 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- ♦ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 2.2 Dispositions générales :

Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- ♦ L'extension des habitations ou activités existantes dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document.
- ♦ A condition de préserver le patrimoine bâti rural et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture, l'extension, l'aménagement, le changement d'affectation (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens en vue de les destiner : soit à l'habitation soit à l'hébergement touristique soit aux activités commerciales et de services.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1. La construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
 2. si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées à 50%, est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
 3. les possibilités maximales d'extension, fixées à 50% et comptées à la date d'opposabilité du présent document, peuvent être effectuées en une ou plusieurs fois.
 4. **Dans le secteur NP** seul est autorisé le changement d'affectation (et agrandissement éventuel) des bâtiments anciens en vue de les destiner soit à l'habitation soit à l'hébergement touristique.
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
 - ♦ Les aires de stationnement liées aux constructions équipements et activités existantes et autorisées dans la zone.
 - ♦ Les constructions annexes aux habitations,
 - ♦ les constructions et installations techniques d'intérêt général et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable et installations liées aux divers réseaux.
 - ♦ Les abris de jardin, à condition qu'ils ne dépassent pas 12 m² de surface au sol.
 - ♦ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les occupations et installations autorisées dans la zone.
 - ♦ Les affouillements et exhaussements de sol ayant un rapport direct l'utilisation agricole du sol sont également autorisés, sauf dans le secteur NP.

N 2.3 dans le secteur NL, sont également admis :

- ♦ Les équipements légers sportifs, culturels ou de loisirs ouverts au public, ainsi que les aires de jeux, les aires de stationnement et les installations sanitaires nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve :
 - ✓ d'un accompagnement paysager en totale harmonie avec l'environnement végétal existant.
 - ✓ du maintien ou du remplacement des espèces végétales existantes avant tout nouvel aménagement ou installation.
- ♦ les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

N 2.4 Dispositions particulières au secteur NG :

Seuls sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- ♦ les installations et équipements liés au divers réseaux et les installations d'intérêt général ou collectif ,
- ♦ les déchetteries selon les dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

N 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3-2 Voirie

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4-1 Eau potable

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public.

N 4-2 Assainissement - Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation, d'hébergement ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
- Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

N 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

N 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

N 4-5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- ♦ non réglementées

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**N 6.1 Dispositions générales**

- ♦ Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : 6 m
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m
 - ✓ par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (R.N.10) : 75 m.
 - ✓ par rapport à l'axe des autoroutes et voies express (A.10) : 100 mètres.
 - ✓ Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

N 6.2 Exceptions

- ♦ Une implantation différente est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière :
 - ✓ pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et pour les réseaux d'intérêt public,
 - ✓ pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
 - ✓ A l'exception des autoroutes, voies express et routes classées à grande circulation, pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**N 7-1 Dispositions générales**

- ♦ Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

N 7-2 :Exceptions

- ♦ Sont également autorisées les extensions et modifications de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document qui seraient implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites.
- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

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

- ♦ Les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ Non réglementée.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

N 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les valeurs suivantes :
 - ✓ 4,50 m à l'égout du toit,
 - ✓ 8,50 m au faîtage ;
- ♦ pour les bâtiments annexes (lorsque ceux-ci sont dissociés du bâtiment principal) : 6 m au faîtage.
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.

ND 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

N 11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

N 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de 0,70 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie .
- ♦ Les seuils des portes doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.

N 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les soubassements et façades des bâtiments doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.
- ♦ Les ouvertures (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) doivent être plus hautes que larges et dans le secteur NP les linteaux doivent être en pierre de taille.

Matériaux :

- ♦ Soubassements et façades des bâtiments doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Sont interdits en soubassement et en façade :
 - ✓ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - ✓ les enduits à relief,
 - ✓ les appareillages de type opus incertum,
 - ✓ les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
 - ✓ les bardages bois pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement et leur annexes, sauf restauration d'appareillage existant ;
 - ✓ les bardages métalliques ou plaque-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leur annexes ;
 - ✓ dans le secteur NP : les enduits plastifiés, en résine ou peints.
- ♦ Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

- ♦ Dans le secteur NP : Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur :

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le beige sable légèrement rosé ou ocré*).

- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.

- ♦ Dans le secteur NP : Les maçonneries de toutes façades (*bâtiments principaux et annexes*) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés », de teinte beige sable ou sable légèrement rosé ou ocré.

N 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

- ♦ Sont interdits :

- ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

Pente :

Dispositions générales :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :

- ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume

- ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,

- ✓ pour les appentis, jardins d'hiver et vérandas,

- ✓ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

- ♦ Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :

- ✓ l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,

- ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m² ;

- ✓ **la tuile mécanique,**

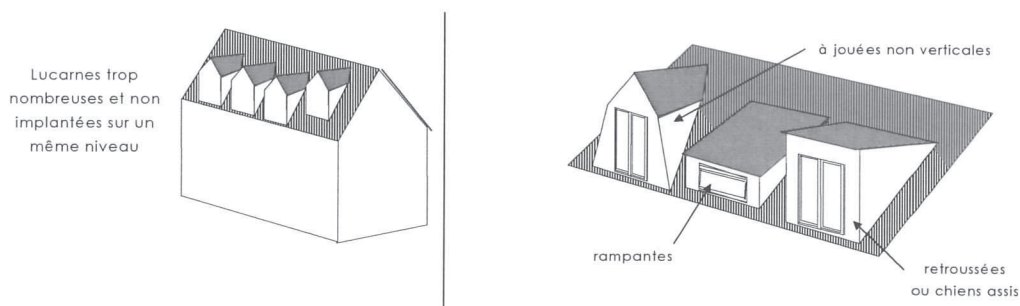
- ✓ peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile;
- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt général, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, ainsi que les couvertures zinc ou cuivre ;

Dans le secteur NP :

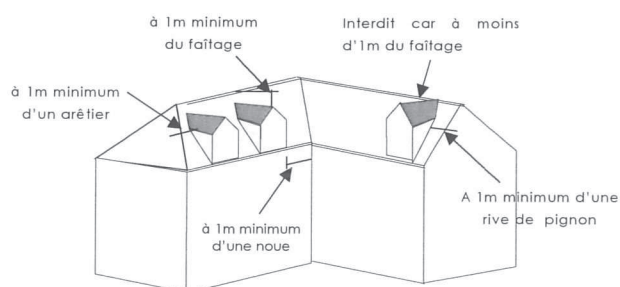
- ✓ Pour les bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m² ;
 - ✓ pour les autres bâtiments autorisés, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile;
- ♦ Sont interdits pour toutes les constructions :
- ✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
 - ✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.
- ♦ De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
- ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

Ouvertures :

- ♦ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.
- ♦ Sont interdits :
 - ✓ les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sauf pour les bâtiments en comportant déjà.
 - ✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.



- ✓ les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,



- ✓ leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- ✓ leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture ;
- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- ✓ Dans le secteur NP : les châssis de toit non encastrés,
- ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

N 11-5 Clôtures

Aspect :

- ♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.
- ♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :
 - **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :
 - ✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,
 - ✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .
- Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large
- **En limite séparative**, la clôture doit être :
 - ✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,
 - ✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.
 - ✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

- ♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.
- ♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

N 11-6 Constructions annexes

Aspects :

Dispositions générales :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderies, appentis, vérandas, jardins d'hiver, abris de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Interdictions :

- ♦ Les constructions préfabriquées en tôle laquée ou plastiques sont interdites dans le secteur NP.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Leurs matériaux doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

- ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et toiture,
- ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
- ✓ les plaques-ciment autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, comme revêtement de toiture.
- ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
- ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.
- ♦ Sont également interdits dans le secteur NP pour tout bâtiment annexe implanté en façade sur une voie ouverte à la circulation générale, les matériaux de toiture suivants :
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium ;
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique (à l'exception des surfaces vitrées des vérandas).

N 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- ♦ Les dispositions des paragraphes N 11.3 et N 11.4 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- ♦ L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe ND11-1 alinéa 1.
- ♦ Dans le secteur NP, Les vérandas doivent être implantées en façade arrière ou en pignon du bâtiment.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ND 13-1 Dispositions générales

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés ou lorsqu'ils ne relèvent pas d'un local intégré au bâtiment principal, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture) ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture).
- ♦ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ♦ Les aires de stationnement autorisées doivent être plantées pour au moins deux arbres de haute tige par 50 m².
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

N 13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Il n'est pas fixé de C.O.S. (*Coefficient d'Occupation du Sol*).