PLU

Commune de Lumbin (38)

5. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du 8 juillet 2024

- Titre I -

Dispositions générales

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LUMBIN

Il est accompagné :

- d'un plan au 1/5000è (document4)
- d'un plan au 1/2500è (document 4)

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  . les espaces naturels sensibles (L et R 142),
  . les zones d'aménagement différé (L et R 210, 212, 213)
  . le droit de préemption urbain (L et R 210, 211, 213)
  . les Monuments historiques (L 421, 430, R 421.38, 430.26, 430.27)
  . le sursis à statuer (L. 111.9, L. 111.10)
  . la salubrité ou la sécurité publique (R. 111.2)
  . l'environnement (R 111.14.2)
  . l'aspect des constructions (R 111.21)
  . postes de transformation de courant électrique, de gaz (R. 332.16)

- Les règlements des lotissements approuvés. A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan d'Occupation des Sols s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.

- Le livre V du Code du Patrimoine et notamment son titre II relatif à l'archéologie préventive, ainsi que l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.

- La loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs

- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

- La loi sur les Paysages du 8 janvier 1993 et du 9 février 1994

- La loi sur le Bruit du 9 janvier 1995

- La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 février 1995

- La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés au plan par les indices suivants :

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone UA : zone de constructions anciennes.
- *Noyau historique du vieux Lumbin*
- *Noyau historique du petit Lumbin*

Zone UB et UB1 : zone réservée à des constructions de plus forte densité (habitat intermédiaire et collectif).

Zone UC : zone réservée à des constructions de plus faible densité (habitat individuel et intermédiaire).

Zone Ux : zone réservée à des activités économiques.

Zone UE et UE1 : zone réservée à des équipements publics.

Zone UI : zone réservée à l'autoroute

Ces secteurs font l'objet des articles du **Titre II**.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone 1AU : zone urbanisable à moyen terme par opération d'aménagement d'ensemble, qui doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation du PLU.

Zone 1AUB : en référence à la zone UB
- *Secteur Les Longes Nord*

Zone 1AUC : en référence à la zone UC
- *Secteur Les Fontanettes*
- *Secteur Nord Pouliot Champs Ferrand*

Zone 2AU : zone urbanisable à long terme, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- *Secteur Sud Pouliot Champs Ferrand*

Zone 2AUzh : zone urbanisable à long terme, l'ouverture à l'urbanisation est

subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Présence d'une zone humide.

- *Secteur Marais du Gros Prés*

Ces secteurs font l'objet des articles du **Titre III.**

Les orientations d'aménagement et de programmation (document 3) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite appliquer sur les zones à urbaniser et sur certaines zones U. Les opérations devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le règlement.

3. Les zones agricoles dites « zones A »

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

Secteur A : secteur à vocation agricole

Secteur Azh : secteur agricole caractérisé par la présence de la zone humide

Secteur AL: secteur agricole où cohabitent les activités de pleins airs.

Ces secteurs font l'objet des articles du **titre IV**.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » :

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière,**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Secteur N : secteurs naturels

Secteur Nj : secteurs naturels constitués de parcs et de jardins.

Secteur Nl : secteurs naturels destinés aux loisirs.

Secteur Nzh : secteurs naturels humides

Secteur Np : secteurs naturels protégés (captage du Trou Bleu)

Ces secteurs font l'objet des articles du **Titre V**.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- **des emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- **des alignements boisés et le patrimoine (petit patrimoine et bâtiment)** à protéger au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme.
- **des périmètres de mixités sociales au titre du L123-1-5-16° du CU.**

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14, 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 L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard

Article 5 – LIGNES ELECTRIQUES

Les règles d'implantation et de limitation de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" faisant l'objet d'un report dans le plan et la liste des servitudes d'utilité publique

Article6 – SERVITUDES d'UTILITE PUBLIQUE

Liste récapitulative des servitudes d'utilité publique, établie en octobre 2010 par la DDT 38, (voir liste des servitudes et plan des servitudes en annexe du PLU)

- *PPR* Plan de prévention des risques
  - PPR : arrêté préfectoral d'approbation n°93-2949 du 03 juin 1993
  - PPRI : arrêté préfectoral d'approbation n° 2007-0698 du 30 juillet 2007
  -
- *A4* Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
- *AC1* Protection des monuments historiques
- *AS1* Instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales
- * EL3* Halage et Marchepied
- * EL3* Canalisations électriques (Ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux publique), Ancrage, Appui, Passage, Elagage et Abattage d'Arbres.

- * INT1* Voisinage des cimetières
- * PT1* Transmissions radioélectriques (protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques)
- * PT1-PTT*
- * PT 2* Transmissions radioélectriques (protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat)
- *PT2-PTT*
- * PT 3* Communications téléphoniques et télégraphiques (établissement, entretien et fonctionnement des installations)
- *PT 4* Télécommunication (Elagage aux abords des lignes empruntant le domaine public)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua – Ub - Ub1 – Uc – Ue - Ue1 – Ux- Ui

SECTION	ARTICLES	DEFINITION ARTICLE	ZONES CONCERNEES
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	**ARTICLE 1**	Occupations et utilisations du sol interdites	Ua-Ub-Ub1-Uc-Ue-Ue1-Ux-Ui
	ARTICLE 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
SECTION II Conditions de l'occupation du sol	**ARTICLE 3**	Accès et voirie	
	ARTICLE 4	Desserte par les réseaux	
	ARTICLE 5	Caractéristiques des terrains	
	ARTICLE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	ARTICLE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	ARTICLE 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	ARTICLE 9	Emprise au sol	
	ARTICLE 10	Hauteur maximum des constructions	
	ARTICLE 11	Aspect extérieur - Aménagement des abords	
	ARTICLE 12	Stationnement	
	ARTICLE 13	Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	
SECTION III Conditions de l'occupation du sol	**ARTICLE 14**	Coefficient d'Occupation du Sol	
	ARTICLE 15	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	
	ARTICLE 16	Infrastructures et réseaux de communication électronique	

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua – Ub - Ub1 – Uc – Ue - Ue1 - Ux

La zone U correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

La **zone UA** correspond essentiellement aux parties agglomérées les plus denses de la commune, le vieux Lumbin, où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti avec une densité proche de celle des constructions existantes.

Les **zone UB et UB1** correspondent essentiellement à une urbanisation de densité moyenne à caractère résidentiel sous forme collectif pour la zone UB1 et pour la zone UB sous forme de collectif et/ou d'habitat groupé ou individuels, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

La **zone UC** correspond essentiellement à une urbanisation de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Les **zone UE et UE1** correspondent à la zone urbaine dédiée aux équipements publics et collectifs d'intérêt général.

La **zone UX** correspond à la zone urbaine dédiée à l'activité économique (artisanales, commerciales, industrielles). La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles pour poursuivre le développement des activités à caractères commercial, artisanal, et de bureau.

La **zone Ui** correspond à l'autoroute A41 qui traverse la commune de Lumbin.

- Risques Naturels

Le PLU doit intégrer les risques naturels, le PPR est reporté au document de zonage.
Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30/07/2007 et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03/06/1993 Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 Ua – Ub - Ub1 - Uc - Ux – Ue - Ue1 - Ui
Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ua – Ub - UB1 – Uc – Ue - Ue1 – Ui :

1- Les terrains de camping caravanage, le stationnement de caravanes et le garage collectif de caravanes.

2- Les résidences mobiles de loisirs.

3- Le dépôt de véhicules, de remblai, de déchets, de matériaux.

4- Les nouvelles constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

5- Les pylônes et éoliennes supérieures à 10 m.

6- Les abris de jardin métalliques.

7- Les champs solaires de plus de 150 m².

8- Les carrières.

9- Les industries.

En zone Ux :

1- L'habitat.

2- Les résidences mobiles de loisirs.

3- Les nouvelles constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

En zone Ue1 :

1- L'habitat.

ARTICLE 2 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux – Ue - Ue1 - Ui
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En zone Ui

- Les travaux liés à l'aménagement de l'autoroute existante.

Dans toutes les zones U :

- Les antennes, les paraboles, les climatisations, les pompes à chaleur, sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

- L'extension des exploitations agricoles existantes, sans augmentation de la capacité d'accueil, et à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances.

Dans la zone Ub1 :

- Les projets devront respecter les périmètres de mixité sociale au titre du L123.1.5-16° du Code de l'urbanisme. Ainsi chaque opération devra respecter une production minimale de logements sociaux, de 20 % minimum.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux – Ue - Ue1 - Ui
Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Accès

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois une dérogation pourra être autorisée notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Voirie nouvelle publique ou privée

Une largeur minimum de 4.50 m d'emprise voirie est exigée dans les lotissements et les opérations groupées.

Une largeur de 1.50 m devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

Les voies en impasse doivent être équipées d'aires de retournement (minimum de 18 mètres ou équivalent). Ces espaces seront traités de manière qualitative.

ARTICLE 4 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux - Ue - Ue1 - Ui
Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou toute autorisation destinée à la création d'un nouveau logement doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux de piscine est soumise à autorisation préalable du gestionnaire.
(SIEA)

2 - Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

<u>En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :</u>

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés et adaptés à l'opération (type tranchée draînante, cuve de stockage, puits filtrant…), avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

<u>En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :</u>

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

III – Réseaux secs – Electricité – Téléphone - Câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE 5 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux - Ue - Ue1 - Ui
Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux – Ue - Ue1 – Ui
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans les secteurs Ua et Ue les constructions devront s'implanter en continuité de l'alignement des bâtiments existants ou sinon dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans le secteur Ue1, *non réglementé****.***

Pour les secteurs Ub, Ub1 et Uc le recul sera porté à 15 m minimum de l'axe de la route départementale (RD1090), dans la partie agglomérée.

Dans les secteurs Ux, sauf dispositions contraires au document graphique, les constructions pourront s'implanter à 6 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 5 m, tous les éléments saillants (débords de toitures, balcons..) ne devront pas dépasser sur la voirie. Ainsi ils n'apporteront aucune nuisances/gênes quant à la circulation.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour toutes les zones, une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieur.

ARTICLE 7 Ua - Ub -Ub1 - Uc - Ux - Ue - Ue1 - Ui
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Ua, le bâtiment à construire pourra jouxter les limites parcellaires ou être en continuité d'un bâtiment existant.

Dans les secteurs Ub, Ub1 et Uc, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **trois mètres.**

Dans le secteur Ue1, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **trois mètres.**

Cas des constructions sur limites dans le secteur Ub et Ub1 et Uc :

Lorsqu'une construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout ou au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Tous les éléments saillants (débords de toitures, balcons..) ne devront pas dépasser sur la parcelle voisine.

Dans les secteurs Ux, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **H/2, minimum 4 mètres.** (H étant la hauteur du bâtiment, voir article 10)

Pour toutes les zones, une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieur.

ARTICLE 8 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux - Ue -Ue1- Ui
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux – Ue - Ue1 - Ui
Emprise au sol

Dans les zones Ua, Ub, Ub1, Uc, Ue et Ue1 l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Pour les bâtiments à destination d'artisanat, le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.3.

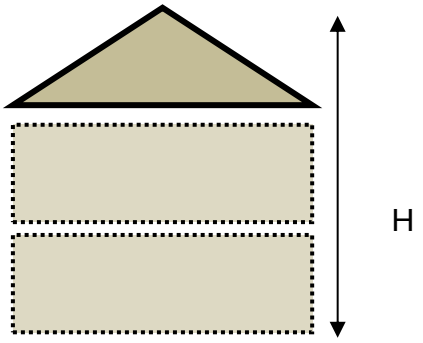
Pour la zone Ux, le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.6.

ARTICLE 10 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux – Ue - Ue1 - Ui
Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à 1 ou plusieurs pans :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage de la toiture, est limitée à :

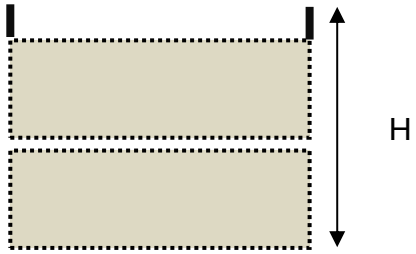
Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)
Zone Ua	Hauteur moyenne des faîtages existants dans l'environnement immédiat de la construction
Zone Ub / Ub1	12 mètres
Zone Uc	10 mètres
Zone Ux	15 mètres
Zone Ue / Ue1	Non réglementé
Zone Ui	Non réglementé



Pour les constructions avec toiture terrasse :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère de la terrasse, est limitée à :

Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)
Zone Ua	10 mètres
Zone Ub / Ub1	10 mètres
Zone Uc	8 mètres
Zone Ux	15 mètres
Zone Ue / Ue1	Non réglementé
Zone Ui	Non réglementé



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

Des hauteurs différentes pourront être admises notamment pour des bâtiments publics destinés à être un point de repère dans le paysage ou en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment disposant d'une hauteur supérieure différente du seuil fixé au présent article.

ARTICLE 11 Ua - Ub - UB1 - Uc - Ux – Ue - Ue1 - Ui
Aspect extérieur - Aménagement des abords

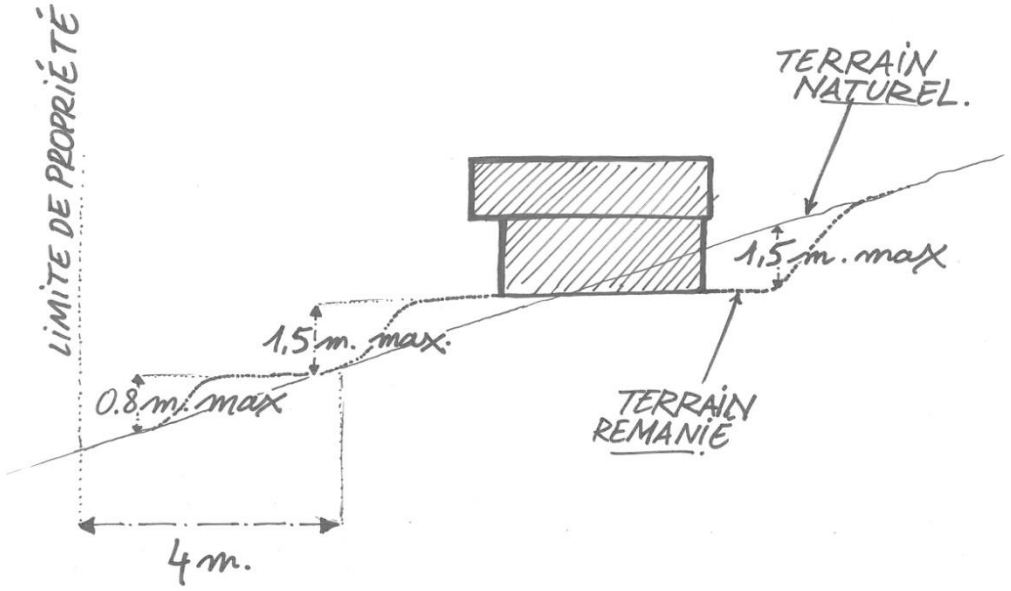
Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'architecture

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %



Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant. Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion paysagère du projet dans le site.

Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus seront joints au dossier de demande de permis de construire.

Débords de toitures
Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords seront réduits pour des bâtiments isolés inférieurs à 20 m².

Pentes de toitures

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30 % et 80 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont intégrées à leur environnement urbain et paysager, la toiture sera de préférence végétalisée. Une végétalisation partielle pourra être envisagée dans le cadre de l'implantation de panneaux solaires.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante).

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,…) sont interdits.

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète ainsi que les appareils de chauffage et de climatisation.

Les clôtures

Les Clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 mètres, qu'il s'agisse de haies végétales (cf : article 13) ou de constructions. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces locales buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

Dans le cas de haies végétales la plantation devra permettre l'entretien et la taille sur la totalité des végétaux depuis le terrain du propriétaire. Ainsi les plantations devront être implantées à 1m en recul de la limite.

Elles ne doivent présentés aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture, et devront respecter un recul suffisant (cf article 3) pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE 12 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux - Ue – Ue1 - Ui
Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente traditionnelle, soit en pergolas.
Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitat	Pour toutes les zones, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamé. 50 % des places devront être couvertes. En zone Ub1 il sera demandé 2 places par logement avec 50% des places couvertes. Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements. Un local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée de 0,5 m² par logement pour les opérations de logements collectifs.
Logements et foyers de personnes âgées	1 place pour 40 m² de Surface de Plancher de locaux administratifs ou de services et 1 place pour 3 chambres.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de Surface de Plancher.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.

Equipements publics ou d'intérêt général	1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher. En zone Ue1, il est également demandé 1 place cycle par tranche de 50m² de SP.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 250 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En zone Ue1, si un parking public aménagé à proximité peut répondre aux besoins de l'équipement sans compromettre le bon fonctionnement dudit parking, il ne sera pas exigé de place supplémentaire sur le tènement concerné par le projet.

ARTICLE 13 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux - Ue – Ue1 - Ui
Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

En cas de construction d'une opération de logements collectifs, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans un voisinage immédiat.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 Ua - Ub -Ub1 - Uc - Ux - Ue – Ue1 - Ui
Coefficient d'occupation du sol

Type de ZONES	COS
UA	Pas de COS
UB (1)	0.40
UC	0.30
UE (1)	Pas de COS
UX	Pas de COS
Ui	Pas de COS

ARTICLE 15 Ua - Ub – Ub1 - Uc - Ux - Ue – Ue1 - Ui
Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Sans objet.

ARTICLE 16 Ua Ub -Ub1 - Uc - Ux - Ue – Ue1 - Ui
Infrastructures et réseaux de communication électronique

Sans l'ensemble de la zone U :
Réseau de fibre optique :
En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

SECTION	ARTICLES	DEFINITION ARTICLE	ZONES CONCERNEES
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	**ARTICLE 1**	Occupations et utilisations du sol interdites	1AUb-1AUc-2 AUzh-2AU
	ARTICLE 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
SECTION II Conditions de l'occupation du sol	**ARTICLE 3**	Accès et voirie	
	ARTICLE 4	Desserte par les réseaux	
	ARTICLE 5	Caractéristiques des terrains	
	ARTICLE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	ARTICLE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	ARTICLE 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	ARTICLE 9	Emprise au sol	
	ARTICLE 10	Hauteur maximum des constructions	
	ARTICLE 11	Aspect extérieur - Aménagement des abords	
	ARTICLE 12	Stationnement	
	ARTICLE 13	Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	
SECTION III Conditions de l'occupation du sol	**ARTICLE 14**	Coefficient d'Occupation du Sol	
	ARTICLE 15	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	
	ARTICLE 16	Infrastructures et réseaux de communication électronique	

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Il s'agit de zones à caractère naturel constituant des espaces d'urbanisation future pour la commune de Lumbin.

On distingue quatre types de zone :

Les **zones 2AU** correspond aux secteurs d'urbanisation à long terme, qui sont inconstructibles en raison de l'insuffisance de leurs équipements. Il s'agit des secteurs :
Pouliot Champ Ferrand

Les **zones 2AUzh** correspond aux secteurs d'urbanisation à long terme, à caractère humide[1], inconstructibles Il s'agit des secteurs :
Marais du Gros Prés

Les **zones 1AUb** (en référence à la zone Ub) correspondent au secteur d'urbanisation à court ou moyen terme, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par les orientations d'aménagement et de programmation. Cette zone doit faire l'objet d'une opération d'ensemble. Il s'agit du secteur : Les Longes Nord.

Les **zones 1AUc** (en référence à la zone Uc) correspondent au secteur d'urbanisation à court ou moyen terme, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par les orientations d'aménagement et de programmation. Ces zone doit faire l'objet d'une opération d'ensemble. Il s'agit des secteurs : les Fontanettes – Pouliot Nord

Le PLU doit intégrer les risques naturels, le PPR est reporté au document de zonage. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30/07/2007 et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03/06/1993 Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

[1] Inventaires des zones humides réalisées par l'association ASTERS

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU Occupations et utilisations du sol interdites

1- Les terrains de camping caravanage, le stationnement de caravanes et le garage collectif de caravanes.

2- Les résidences mobiles de loisirs.

3- Le dépôt de véhicules, de remblai, de déchets, de matériaux.

4- Les nouvelles constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

5- Les pylônes et éoliennes supérieures à 10 m.

6- Les abris de jardin métalliques.

7- Les Champs solaires de plus de 150 m².

8- Les Carrières.

9- Les Activités industrielles.

ARTICLE 2 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En Zone 2AU et 2 AUZH :

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme de Lumbin ou les règles de constructions seront définies. La zone 2AUzh est subordonnée à la définition de mesures compensatoires pour la zone humide conformément au SDAGE en vigueur.

En zone 1 AUb, 1 AUc :

- Les constructions à usage de commerce, de services, d'artisanat, d'entrepôt, dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher, compatible avec le voisinage des zones habitées.

- Le projet est soumis à une opération d'ensemble sur le périmètre concerné et doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Le projet d'ensemble doit respecter les périmètres de mixité sociale au titre du L123.1.5-16° du Code de l'urbanisme. Ainsi chaque opération devra respecter une production minimale de logements sociaux, de 15 % à 20 % minimum en fonction des secteurs.

Dans toutes les zones Au :

- Les antennes et paraboles sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

- L'extension et la création d'installations classées, nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU
Accès et voirie

Les zones 1AU sont concernées par des orientations d'aménagements et de programmation qui indiquent des principes d'accès et de desserte qui devront être respectées dans le cadre des opérations d'aménagements.

Les voiries devront avoir une largeur de 5 m minimum afin de permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

La voirie pourra être partagée (piétons cycles vélos) à travers un aménagement favorable à une zone de rencontre (Zone 20km/h régie par le code de la route). Des cheminements piétons et/ou des pistes cyclables devront être intégrées dans le projet de desserte du secteur.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois une dérogation pourra être autorisée notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les voies en impasse doivent être équipées d'aires de retournement (minimum de 18 mètres ou équivalent). Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les cheminements piétons auront une largeur minimum de 1,50 mètre.

ARTICLE 4 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU
Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou toute autorisation destinée à la création d'un nouveau logement doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux de piscine est soumise à autorisation préalable du gestionnaire.
(SIEA)

2 - Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Dans le cadre des opérations d'aménagements des zones AU, il s'agira de vérifier la bonne gestion des eaux pluviales, et d'étudier en complément de l'infiltration l'opportunité de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

<u>En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :</u>

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés et adaptés à l'opération (type tranchée drainante, cuve de stockage, puits filtrant…), avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

<u>En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :</u>

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

III – Réseaux secs – Electricité – Téléphone - Câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE 5 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Le recul sera porté à 15 m minimum de l'axe de la route départementale (RD1090), dans la partie agglomérée.

Lorsque la voie et/ou l'emprise publique soumise au respect de cet article se situe plein sud, sud-est ou sud-ouest, par rapport au terrain, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de cet alignement ou de cette limite (de 0 à 5 m) afin de permettre la recherche d'une meilleure performance énergétique de ladite construction.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones AU, les constructions pourront s'implanter en limite parcellaire dans le cas de constructions en mitoyenneté, sinon la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **trois mètres.** La mitoyenneté pourra se faire par le garage.

ARTICLE 8 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU
Emprise au sol

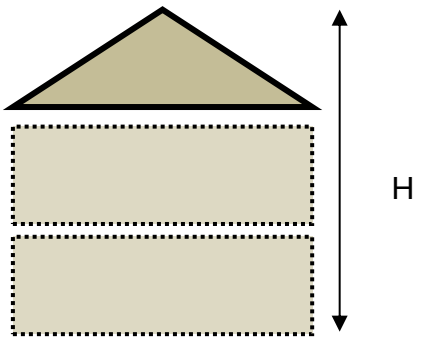
Non réglementé.

ARTICLE 10 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU
Hauteur des constructions

Pour les constructions à 1 ou plusieurs pans :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage de la toiture, est limitée à :

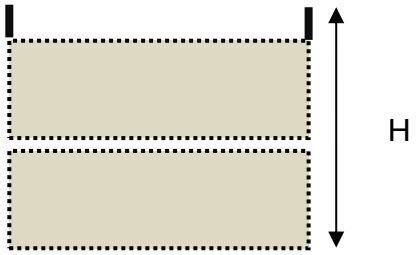
Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)
Zone 1AUb **Zone 1AUc** (secteur à hauteur spécifique indiqué en planche graphique)	12 mètres
Zone 1AUc	10 mètres



Pour les constructions avec toiture terrasse :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère de la terrasse, est limitée à :

Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)
Zone 1AUb **Zone 1AUc** (secteur à hauteur spécifique indiqué en planche graphique)	10 mètres
Zone 1AUc	8 mètres



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

Des hauteurs différentes pourront être admises notamment pour des bâtiments publics destinés à être un point de repère dans le paysage ou en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment disposant d'une hauteur supérieure différente du seuil fixé au présent article.

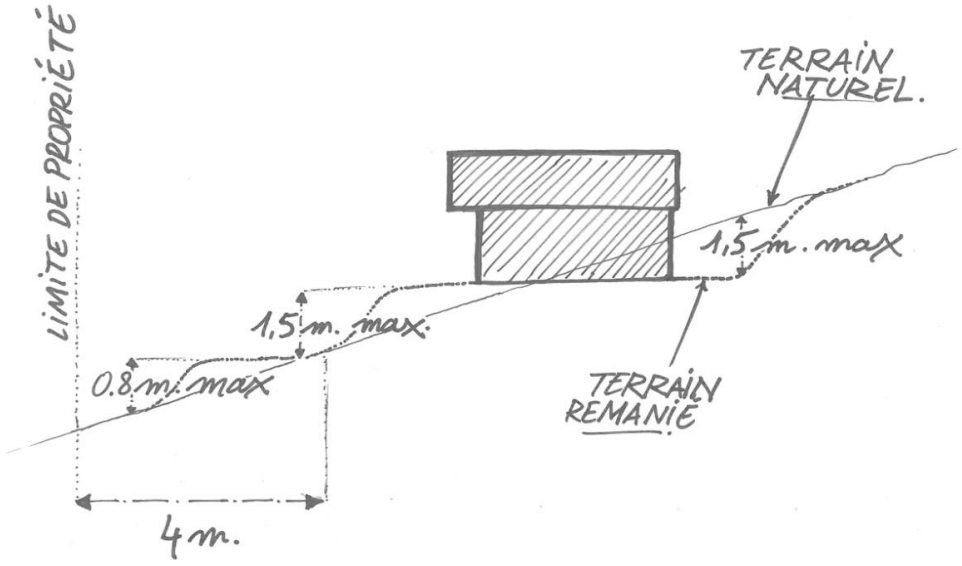
ARTICLE 11 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU
Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS
L'implantation et l'architecture
L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante

avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %



Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant. Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus seront joints au dossier de demande de permis de construire.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

Débords de toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords seront réduits pour des bâtiments isolés inférieurs à 20 m².

Pentes de toitures

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30 % et 80 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont intégrées à leur environnement urbain et paysager, la toiture devra être végétalisée. Une végétalisation partielle pourra être envisagée dans le cadre de l'implantation de panneaux photovoltaïque.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du

voisinage (bâtiments existants et campagne environnante).

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment…) sont interdits.

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète ainsi que les appareils de chauffage et de climatisation.

Les clôtures

Les Clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 mètres, qu'il s'agisse de haies végétales (cf : article 13) ou de constructions. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces locales buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

Dans le cas de haies végétales la plantation devra permettre l'entretien et la taille sur la totalité des végétaux depuis le terrain du propriétaire. Ainsi les plantations devront être implantées à 1m en recul de la limite.

Elles ne doivent présentés aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture, et devront respecter un recul suffisant (cf article 3) pour le stationnement des véhicules.

ARTICLE 12 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU
Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres. Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente traditionnelle, soit en pergolas. Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamé. 50 % des places devront être couvertes. Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements. - Un local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée de 0,5 m² par logement pour les opérations de logements collectifs.
Logements et foyers de personnes âgées	1 place pour 40 m² de Surface de Plancher de locaux administratifs ou de services et 1 place pour 3 chambres.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de Surface de Plancher.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt général	1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 250 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 13 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU
Espaces libres et Plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques.

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute dans un voisinage immédiat.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU Coefficient d'occupation du sol

Type de ZONES	COS
1AUB	0.4
1AUC	0.3
2AUzh	Pas de COS
2AU	Pas de COS

ARTICLE 15 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

ARTICLE 16 AU 1- 1 AUb – 1 AUc - 2 AUzh -2 AU Infrastructures et réseaux de communication électronique

Réseau de fibre optique :
En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SECTION	ARTICLES	DEFINITION ARTICLE	ZONES CONCERNEES
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	**ARTICLE 1**	Occupations et utilisations du sol interdites	A-Azh-AL
	ARTICLE 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
SECTION II Conditions de l'occupation du sol	**ARTICLE 3**	Accès et voirie	
	ARTICLE 4	Desserte par les réseaux	
	ARTICLE 5	Caractéristiques des terrains	
	ARTICLE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	ARTICLE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	ARTICLE 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	ARTICLE 9	Emprise au sol	
	ARTICLE 10	Hauteur maximum des constructions	
	ARTICLE 11	Aspect extérieur - Aménagement des abords	
	ARTICLE 12	Stationnement	
	ARTICLE 13	Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	
SECTION III Conditions de l'occupation du sol	**ARTICLE 14**	Coefficient d'Occupation du Sol	
	ARTICLE 15	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	
	ARTICLE 16	Infrastructures et réseaux de communication électronique	

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A – Azh – Al

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et participant au maintien des corridors écologiques. Il s'agit d'une zone dont l'occupation et l'utilisation sont réservés à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Elle comprend les secteurs :

La **zone A** correspond aux secteurs agricoles où l'extension et la création d'exploitations agricoles nouvelles sont possibles, en phase avec la problématique des risques et avec leur environnement.

La **zone Azh** correspond aux secteurs naturels humides agricoles.

La **zone AL** correspond aux secteurs agricoles qui cohabitent avec les activités de vols libres et de plein air.

- Risques Naturels

Le PLU doit intégrer les risques naturels, le PPR est reporté au document de zonage. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30/07/2007 et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03/06/1993 Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

ARTICLE 1 A - Azh –Al
Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A :

Toutes constructions ou installations, non directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf ceux autorisés à l'article A 2.

Dans la zone AL :

Toutes constructions ou installations, non directement liées aux équipements nécessaires aux services publics, et ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Azh :

Toutes constructions est interdite, sauf celle citées à l'article A2.

ARTICLE 2 A - Azh –Al
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la zone A :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

1.- Les constructions et installations, ainsi que les occupations et utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003, strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles telles que signalées dans les dispositions générales ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. La construction d'un logement ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 A - Azh –Al
Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 4 A - Azh –Al
Desserte par les réseaux

I- Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 A - Azh –Al
Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 A - Azh –Al
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toutes les zones A :

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés s'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

ARTICLE 7 A - Azh –Al
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones A :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 A - Azh –Al
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones A :

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE 9 A - Azh –Al
Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 A - Azh –Al
Hauteur maximum des constructions

Dans toutes les zones A :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 8 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole.

Dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination le bâtiment devra préserver sa hauteur initiale.

ARTICLE 11 A - Azh –Al
Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Pour les zones Ah et A :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

L'implantation et l'architecture
L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente.
Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra est conçue et implantée de façon à respecter le terrain

naturel et le site environnant. Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus seront joints au dossier de demande de permis de construire.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie du quartier ou de l'environnement proche

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures en "V" sont interdites.

Débords de toitures
Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Les matériaux et couleurs
Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit. Les couleurs des enduits seront choisies dans la gamme des beiges, crèmes, ocres, terres ocrées en référence à la charte couleur présentée en mairie.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment…) sont interdits, ainsi que les éléments décoratifs de type colonnes, chapiteaux, frontons, balustres, arcades…

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale.
Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Tout projet éventuel qui ne répondrait pas aux prescriptions édictées dans cet article, sous réserve de justifier de sa bonne insertion dans son environnement pourra être autorisé par dérogation, notamment les opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergie renouvelable ou tout autre concept de développement durable.

Les clôtures
La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres. Elles seront constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

ARTICLE 12 A - Azh –Al
Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 A - Azh –Al
Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures autour des parcelles bâties, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 A - Azh –Al
Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE 15 A - Azh –Al
Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

ARTICLE 16 A - Azh –Al
Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTION	ARTICLES	DEFINITION ARTICLE	ZONES CONCERNEES
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	**ARTICLE 1**	Occupations et utilisations du sol interdites	N – Nh- Np- Nzh – Nj – Nz - Nl
	ARTICLE 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
SECTION II Conditions de l'occupation du sol	**ARTICLE 3**	Accès et voirie	
	ARTICLE 4	Desserte par les réseaux	
	ARTICLE 5	Caractéristiques des terrains	
	ARTICLE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	ARTICLE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	ARTICLE 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	ARTICLE 9	Emprise au sol	
	ARTICLE 10	Hauteur maximum des constructions	
	ARTICLE 11	Aspect extérieur - Aménagement des abords	
	ARTICLE 12	Stationnement	
	ARTICLE 13	Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	
SECTION III Conditions de l'occupation du sol	**ARTICLE 14**	Coefficient d'Occupation du Sol	
	ARTICLE 15	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	
	ARTICLE 16	Infrastructures et réseaux de communication électronique	

Chapitre V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N – Nh – Np – Nzh– Nj - Nz - Nl

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

La **zone N** correspond aux secteurs naturels de la commune.

La **zone Nh** correspond au secteurs bâtis isolés au sein de la zone naturelle.

La **zone Np** correspond aux secteurs naturels protégés en raison de la présence de captage.

La **zone Nzh** correspond aux secteurs naturels humides à protéger.

La **zone Nj** correspond aux secteurs de jardins et de parcs.

La **zone Nz** correspond aux secteurs couvert par l'inventaire ZNIEFF.

La **zone Nl** correspond aux secteurs naturels de loisirs.

- Risques Naturels

Le PLU doit intégrer les risques naturels, le PPR est reporté au document de zonage. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30/07/2007 et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03/06/1993 Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2-

ARTICLE 2 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Rappel :
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurent comme tels au document graphique.
- Les défrichements sont soumis à autorisation selon l'article L.311-1 du code forestier

Sont admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone N :

- La construction d'équipements publics, d'infrastructures, d'installations d'intérêt collectif telles que les stations de transformation électriques, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetteries, réservoirs d'eau, l'aire de grand passage pour les gens du voyage… dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdures, mouvements de terre, passage de la faune, etc.); (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations techniques et annexes nécessaires à l'exploitation des forêts.

- **Dans la zone Nj :**

- les installations strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement et la bonne préservation des parcs et jardins.

- **Dans le secteur Np**

- les installations, aménagements et constructions strictement nécessaires et indispensables à la préservation du captage du trou bleu.

- **Dans les secteurs Nzh et Nz**

- Les installations ou aménagements nécessaires à la protection et à la gestion des milieux naturels,

- **Dans le secteur NL**

- Les aménagements et l'entretien liés aux besoins de la zone naturelle de loisirs.

- **Dans le secteur Nh**

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes dans le respect des règles des articles 3-16.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II – Réseaux secs

Les réseaux secs sont enterrés.

II - Assainissement

1.- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N 1 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

ARTICLE 7 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Emprise au sol

Coefficient d'Emprise au sol maximum en zone Nh: 0.2.

ARTICLE 10 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées sous conditions à l'article N 2 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 6 mètres mesurée à l'égout de toiture.

ARTICLE 11 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Aspect extérieur - Aménagement des abords

Dans le cadre de projet de constructions/réhabilitations autorisées dans le respect des articles précédents :

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Toute construction :

- doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés.

- les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures.

- les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

- le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

- la conception du projet (bâtiments et aménagements) doit privilégier les cibles du développement durable.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'architecture

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à

l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente.

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra est conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant. Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus seront joints au dossier de demande de permis de construire.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie du quartier ou de l'environnement proche

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures en "V" sont interdites.

Débords de toitures
Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Pentes de toitures

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30 % et 80 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont intégrées à leur environnement urbain et paysager, la toiture devra être végétalisée au minimum à hauteur de 60 %.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit. Les couleurs des enduits seront choisies dans la gamme des beiges, crèmes, ocres, terres ocrées en référence à la charte couleur présentée en mairie.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,…) sont interdits, ainsi que les éléments décoratifs de type colonnes, chapiteaux, frontons, balustres, arcades…

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale. Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Tout projet éventuel qui ne répondrait pas aux prescriptions édictées dans cet article, sous réserve de justifier de sa bonne insertion dans son environnement pourra être autorisé par dérogation, notamment les opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergie renouvelable ou tout autre concept de développement durable.

Les clôtures

Les Clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres, qu'il s'agisse de haies végétales (cf : article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,60 mètre et pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

Elles ne doivent présentés aucune gêne vis-à-vis de la circulation.
Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.
Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type.

ARTICLE 12 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE 15 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article 16 N- Nh – Np – Nzh – Nj - Nl
Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.