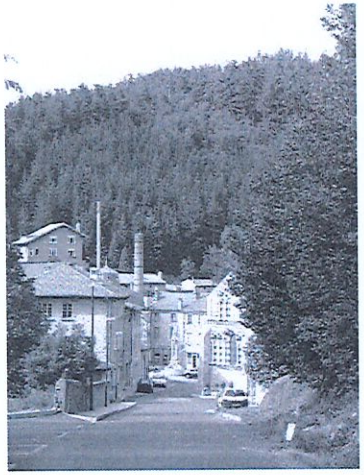

Commune de
Riotord
(Haute-Loire)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Règlement 3

- Prescription pour l'élaboration du PLU : 30 juin 2006
- PLU arrêté le : 29 octobre 2008
- PLU approuvé le 17 juillet 2009 par délibération du Conseil Municipal
- 1ère modification du PLU approuvée le 22 juillet 2011 par délibération du Conseil Municipal
- Modification n°5 du PLU approuvée le 22 septembre 2017 par délibération du Conseil Municipal
- Droit de préemption sur les zones U et AU instauré
  par délibération du Conseil Municipal le 17 juillet 2009

Mairie de Riotord - 1 place des combattants - 43220 Riotord - Tél : 04.71.75.38.85

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

A – NOMENCLATURE DU ZONAGE DU PLU

B – DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES

Article B1 - Champ d'application territorial du plan

Article B2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

Article B3 - Division du territoire en zones

Article B4 - Ouvrages techniques

Article B5 - Equipements publics d'intérêt général

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » 7

CHAPITRE Ua - Règles applicables à la zone Ua 8

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

CHAPITRE Ub - Règles applicables à la zone Ub 16

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

CHAPITRE Uc - Règles applicables à la zone Uc 22

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

CHAPITRE Ux - Règles applicables à la zone Ux 28

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

CHAPITRE Uxa - Règles applicables à la zone Uxa 33

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

CHAPITRE Uxb - Règles applicables à la zone Uxb 39

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU » 44

CHAPITRE AU - Règles applicables à la zone AU et du secteur AUg 45

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

CHAPITRE 1AU - Règles applicables à la zone 1AU 52

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A » 55

CHAPITRE A - Règles applicables à la zone A 56

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N » 60

CHAPITRE N - Règles applicables à la zone N et aux secteurs Nh et Np 61

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

A – NOMENCLATURE DU ZONAGE

Zonage PLU	Définition des zones
Ua	Bourg ancien à préserver
Ub	Zone d'extension récente
Uc	Zone urbaine peu dense, zone de village
Ux	Zone réservée aux activités artisanales, commerciales ou de service
Uxa	Secteur mixte à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service et d'habitat
Uxb	Zone réservée aux activités industrielles

Zonage PLU	Définition des zones
AU	Zone à urbaniser
AUg	Zone réservée aux équipements sportifs, scolaires, de loisirs
1AU	Réserve foncière ; ouverture à l'urbanisation conditionnée par une modification du PLU
A	Zone agricole protégée
N	Zone naturelle à préserver
Nh	Zones de villages peu denses
Np	Zones naturelles paysagères

B - DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES

ARTICLE B1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de RIOTORD.

ARTICLE B2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1) Les articles L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.1, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les termes de l'article R.111.21 sont reproduits ci-après.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

4) Pour les lotissements :

- l'article L 442-9 indique que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.
- l'article 442-14 précise que dans les 5 ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté (...) le permis de construire ne peut être refusé (...) sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.
- l'article 442-22 concerne le maintien des règles propres aux lotissements (caducité des règles d'urbanisme spécifiques des lotissements).

5) La loi paysage du 8 janvier 1993.

6) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.

7) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

8) La loi du 2 février 1995.

9) La loi montagne du 9 Janvier 1985.

10) La loi du 22 Juillet 1987 pour la prévention des risques majeurs.

11) La loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.

12) Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 12 Décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003.

13) Les règlements en matière d'archéologie (code du patrimoine, articles L 510.1 à L 544.13).

ARTICLE B3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :
- zones urbaines U
- zone à urbaniser AU
- zones agricoles A
- zones naturelles N

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent ; les documents en « version papier » prévalent sur toute lecture directe informatique.

Il comporte également des emplacements réservés pour projets d'intérêt collectif.

ARTICLE B4 - OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, sous réserve d'application des servitudes et d'intégration au site, les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique – tels que château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique, peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m^2, quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à l'alignement lorsque l'ouvrage participe à l'ensemble urbain ou au mobilier urbain, en retrait par rapport à l'alignement au droit d'espaces naturels ou paysagers comportant des talus ou des haies,
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ; en fond de parcelle, le minimum à respecter est d'un mètre.

ARTICLE B5 - EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement s'appliquent aux ouvrages et travaux d'infrastructures et d'équipements présentant un caractère d'intérêt public qualifiés de projet d'intérêt général (P.I.G.), réalisés par les personnes publiques ayant la qualité d'intervenant définie à l'article R.121.13 du Code de l'Urbanisme (château d'eau, pylône et poste électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement,...).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au bourg ancien à préserver, ainsi qu'aux hameaux de l'Aulagnier, du Monteil et des Mazeaux.

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

ARTICLE Ua 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine,
- les nouvelles activités industrielles,
- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- les installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage,
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou de bâtiments liés à une exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois,
- les terrains de camping et de caravanes,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, de décharges et de mines,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussement du sol prévus aux articles R 421-19 à R421-23 du code de l'urbanisme,
- les éoliennes.

ARTICLE Ua 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les activités artisanales à condition qu'elles ne provoquent pas de gêne ou de nuisances pour le voisinage,
- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1,

- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à condition, qu'ils soient liés à une activité existante sur le site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager des lieux,
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
- dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément et sans danger.

ARTICLE Ua 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

3 - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, ou par des conduites fixées sur les façades adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

L'extension des réseaux publics d'électricité doit être réalisée en câbles souterrain ou dissimulés en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

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

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

- pour les édifices publics ou d'intérêts collectifs, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux),
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- pour préserver un mur intéressant,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement, façade à claire voie (claustra, pare-soleil, …).

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE Ua 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article Ua8.

ARTICLE Ua 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Ua 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités doit être sensiblement identique à celle des immeubles voisins existants.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal (couleur et volumétrie) et construits sur un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE Ua 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Le permis de démolir est obligatoire.

Est distingué, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS, ANCIENS

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

1 - Façades

Les bâtiments construits en pierres de taille prévues pour être apparentes, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de chaux et de sable de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, talochés, brossés ou gratté.

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Sont proscrits : les matériaux tels que les peintures d'imitation et les bardages de types plastiques ou métalliques.

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de tons vifs ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie de couleur avec l'environnement urbain.

2 - Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros œuvre.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public.

3 - Toitures

Les couvertures doivent être de préférence à deux pentes et être réalisées en tuiles de terre cuite, creuses, romanes ou mécaniques de teinte rouge.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

La pente des toitures doit être proche de celle des toits voisins.

La toiture terrasse est autorisée en cas d'annexes (garage, locaux techniques…)

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise, zinc ou lauzes peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ces matériaux. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

4 - Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois naturel ou peint de ton pastel ; elles comprennent les huisseries et les contrevents.

Les volets en matériau de synthèse ne sont pas autorisés, sauf si leur aspect (non brillance, épaisseur, ferrures, couleur, ...) est similaire aux volets traditionnels.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural contemporain significatif.

Les volets battants devront être conservés si possible.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur les menuiseries d'un même immeuble est interdite.

5 - Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

6 - Vérandas

les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

. tout pastiche d'architecture étrangère à la région,

. l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,

. les talutages et mouvements de terre apparents.

Les constructions neuves d'aspect traditionnel ou en copie d'architecture traditionnelle sont soumises aux règles de l'Article Ua.11.1.

1 - Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus en tenant compte des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels,

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger,

c) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle,

d) les peintures et les revêtements colorés de tons vifs ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités de ton pastel en harmonie avec l'environnement urbain.

2 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

3 - Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Sur les toits de type traditionnel, seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses, romanes ou mécaniques.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être proche de celle des édifices voisins. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Se référer à l'article 6 ci-après pour les architectures contemporaines et bioclimatiques.

4 - Clôtures

- Sur l'espace public :

les clôtures doivent être constituées :

. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale :

a) soit en pierre de taille,

b) soit enduits,

pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle,

. soit de murets surmontés de grilles (en métal).

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, celle des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

- En limite séparative :

. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale :

a) soit en pierre de taille,

b) soit enduits,

. soit de murets surmontés de grilles (en métal),

. soit de grillages doublés de haies vives (arbustes d'essences locales en mélange).

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

5 - Abris de jardin

Les abris de jardin seront constitués de bardage bois ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale.

6 - Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement, notamment les architectures bio-climatiques et les toitures-terrasses végétalisées. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront alors, apporter la justification de l'intégration du projet.

ARTICLE Ua 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre d'aires de stationnement :

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces, il est exigé 1 aire de stationnement pour 50 m^2 utiles (ou de vente),

c) autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..), il est exigé 1 place pour 10 personnes, avec un minimum d'une place pour 10 m^2 de surface hors œuvre nette, et un minimum d'une place par activité.

ARTICLE Ua 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Tous les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage doivent être respectés.

En cas de nécessité d'intervention sur ces éléments de patrimoine, une demande devra être formulée en Mairie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE Ub

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub correspond à la zone urbaine entourant le centre ancien, et aux extensions des villages.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

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

ARTICLE Ub 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine,
- les activités industrielles,
- la création d'installations nouvelles classées au titre de la loi sur l'environnement soumises à autorisation préalable,
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole, ou de bâtiments liés à une exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, de décharges et de mines,
- les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R421-19 à R421-23 du Code l'urbanisme,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les éoliennes.

ARTICLE Ub 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions de ne pas être incompatibles avec la zone d'habitation, en particulier avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur,
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès,
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de

bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

- dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément et sans danger.

ARTICLE Ub 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

3 - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à

la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ub 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

ARTICLE Ub 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement. Dans le cas d'un terrain en forte pente et pour éviter les remblaiements, une implantation plus proche de la voie pourra être acceptée pour les projets proposant une bonne adaptation au terrain et justifiant une telle implantation.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE Ub 7 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article Ub8.

ARTICLE Ub 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les bâtiments sont limités en hauteur à 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 7 mètres de hauteur, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal (volumétrie) et construits sur un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE Ub 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

0 - Implantation

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite. Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au plus près du terrain naturel. Cette disposition pourra être revue dans le cadre du PPRI, et fera alors l'objet d'une étude particulière prenant en compte le niveau de référence des crues.

1 – Volumétrie des bâtiments à implanter

La volumétrie doit être simple. Doivent être évités, les petits volumes décrochés, ainsi que toute partie de construction dont le gabarit ne serait pas en harmonie avec les architectures présentes sur le site.

2 – Matériaux

Sont interdits :

. l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.

. tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés.

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

3- Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois naturel ou peint, de ton pastel. Elles comprennent les huisseries et les contrevents.

Les volets en matériau de synthèse ne sont pas autorisés, sauf si leur aspect (non brillance, épaisseur, ferrures..) est similaire aux volets traditionnels.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural contemporain significatif (se reporter à l'article 9 ci-après).

Les volets battants devront être conservés si possible.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet…) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur les menuiseries d'un même immeuble est interdite.

4 - Couvertures : Les toitures doivent être à deux pentes et réalisées en tuiles creuses romanes ou mécaniques de teinte rouge, le faite doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.
La pente de toiture sera comprise entre 40% et 45% ou s'accorder avec la pente des toitures anciennes environnantes.
Les éléments verriers sont autorisés en toiture.
Pour les annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut, des toitures une pente pourront être autorisées.
Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes accolées et lorsqu'elles sont une continuité du logement.
Les couvertures en ardoise, zinc ou lauzes peuvent être autorisée lorsqu'elles remplacent à l'identique des couvertures anciennes.
Se référer à l'article 9 ci-après pour les architectures contemporaines et bioclimatiques.

5 - Les enduits seront de teinte pastel.
Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.
Le bardage de bois en parement de façade est autorisé.
6 - Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.
- Sur l'espace public :
les clôtures doivent être constituées :
. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle,
. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal).
Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.
- En limite séparative :
. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants),
. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal),
. soit de grillages doublés de haies vives (arbustes d'essences locales en mélange).
Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.
L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.
Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, celle des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.
7 - Les abris de jardin seront constitués de bardage bois ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale.
8 - Vérandas : les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
9 - Architecture contemporaine :
L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement, notamment les architectures bioclimatiques et les toitures-terrasses végétalisées. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront alors, apporter la

justification de l'intégration du projet.

ARTICLE Ub 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage d'activité artisanale, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m^2 utiles.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur, soit pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les aires de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements, soit devra s'acquitter d'une taxe (fixée par Délibération du Conseil Municipal) par place de stationnement non réalisée, en application des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

Tous les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage doivent être respectés.

En cas de nécessité d'intervention sur ces éléments de patrimoine, une demande devra être formulée en Mairie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE Uc

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE Uc

La zone Uc correspond aux secteurs urbains peu denses et aux villages et hameaux.

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

ARTICLE Uc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les activités industrielles,
- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- les installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage,
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou de bâtiments liés à une exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R421-19 à R421-23 du Code l'urbanisme,
- les éoliennes.

ARTICLE Uc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions de ne pas être incompatibles avec la zone d'habitation, en particulier avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

- les activités artisanales, à condition de ne pas créer de gêne ou de nuisances avec le voisinage et sur une surface maximale de 150 m^2 de SHON,
- l'extension d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1,
- les installations classées non soumises à autorisation préalable,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, et qui sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R 421-18), à l'exception :

a) de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,

b) de ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à condition, qu'ils soient liés à une activité existante sur le site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager des lieux,
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
- dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément et sans danger.

ARTICLE Uc 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

3 - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uc 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

ARTICLE Uc 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement. Dans le cas d'un terrain en forte pente et pour éviter les remblaiements, une implantation plus proche de la voie pourra être acceptée pour les projets proposant une bonne adaptation au terrain et justifiant une telle implantation.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE Uc 7 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uc8.

ARTICLE Uc 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Uc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal (volumétrie) et construits sur un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE Uc 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

0 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite. Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au plus près du terrain naturel. Cette disposition pourra être revue dans le cadre du PPRI, et fera alors l'objet d'une étude particulière prenant en compte le niveau de référence des crues.

1 - Volumétrie :

La volumétrie doit être simple.

Doivent être évités les petits volumes décrochés, ainsi que toute partie de construction dont le gabarit ne serait pas en harmonie avec les architectures présentes sur le site.

2 - Matériaux :

Sont interdits :

. l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.

. tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés.

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

3 - Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois naturel ou peint, de ton pastel. Elles comprennent les huisseries et les contrevents.

Les volets en matériau de synthèse ne sont pas autorisés, sauf si leur aspect (non brillance, épaisseur, ferrures…) est similaire aux volets traditionnels.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural contemporain significatif (se reporter à l'article 9 ci-après).

Les volets battants devront être conservés si possible.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur les menuiseries d'un même immeuble est interdite.

4 - Les couvertures Se référer à l'article 9 ci-après pour les architectures contemporaines et bioclimatiques.

Les toitures doivent être à deux pentes et réalisées en tuiles creuses romanes ou mécaniques de teinte rouge, le faite doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

La pente de toiture sera comprise entre 40% et 45% ou s'accorder avec la pente des toitures anciennes environnantes.

Les éléments verriers sont autorisés en toiture.
Pour les annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut, des toitures une pente pourront être autorisées.
Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes accolées et lorsqu'elles sont une continuité du logement.
Les couvertures en ardoise, zinc ou lauzes peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent à l'identique des couvertures anciennes.
Se référer à l'article 9 ci-après pour les architectures contemporaines et bioclimatiques.
5 - Les enduits seront de teinte pastel.
Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.
Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.
6 - Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.
- Sur l'espace public :
les clôtures doivent être constituées :
. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)
Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.
- En limite séparative :
. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) :
. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
. soit de grillages doublés de haies vives d'essences locales en mélange.
Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.
L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.
Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.
L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.
Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.
7 - Façades artisanales : leur composition doit respecter l'échelle et la trame des bâtiments.
8 - Vérandas : les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
9 - Architecture contemporaine :
Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement, notamment les architectures bioclimatiques et les toitures-terrasses végétalisées. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront alors, apporter la justification de l'intégration du projet.

ARTICLE Uc 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des

constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes minimales :
a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement,
b) pour les constructions à usage artisanal, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m^2 utiles.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur soit pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les aires de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements, soit il devra s'acquitter d'une taxe (fixée par Délibération du Conseil Municipal) par place de stationnement non réalisée, en application des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).
Tous les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage doivent être respectés.

En cas de nécessité d'intervention sur ces éléments de patrimoine, une demande devra être formulée en Mairie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE UX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE Ux

La zone Ux est destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services qui par leur besoin en surface ou par la nature de l'activité, seraient incompatibles avec le caractère des zones d'habitat sauf pour les maisons d'habitations existantes.

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

ARTICLE Ux 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services sauf pour les maisons existantes.

ARTICLE Ux 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
- la possibilité d'extension des maisons existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R421-19 à R421-23 du Code de l'urbanisme,
- les clôtures nécessaires à la protection des personnes des activités et des biens.
- la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, à l'exception des carrières.
- dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et

aux opérations qu'ils doivent desservir.

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 5 m, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis dans des conditions répondant à leur destination par des voies publiques ou privées qui assurent notamment la sécurité et la commodité de la circulation et celle des accès et du stationnement.

Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des poids lourds.

ARTICLE Ux 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

a - Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public et, évacuer ses effluents par des canalisations souterraines conformément à la législation, c'est-à-dire vers les réseaux publics d'assainissement, en respectant leurs caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.

Les effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration doivent être soumis, avant raccordement, à un prétraitement défini avec les services techniques compétents.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviaux est interdite.

Il est interdit de déverser sur la voie publique des matières de vidanges, ordures ménagères, gadoues, immondices, mazout, pétrole et dérivés, et, en général toutes substances de nature à constituer une cause d'insalubrité.

Il appartiendra donc à chaque résident de prendre toutes dispositions pour la neutralisation des eaux au moyen d'un dispositif approprié à son genre d'activité et dont le projet devra recevoir au préalable d'agrément de commune.

En outre, ces eaux seront soumises à la vérification des services qualifiés.

b - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ux 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées.

ARTICLE Ux 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 15 m de l'axe des routes départementales,
- à moins de 10 m de l'axe de voies communales et des chemins ruraux.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE Ux 7 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites de la zone.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE Ux 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article UX9.

ARTICLE Ux 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout de toiture, sauf nécessité technique inhérente à l'activité (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE Ux 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant, en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Les ouvrages, constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale du paysage.

1 - Les dépôts de matériaux, non clos de murs ou écrans végétaux, ne sont pas autorisés le long de la voie.

2 - Matériaux et couleurs :

- Les murs seront soit enduits, soit bardés de bois, soit en bardage métallique laqué de ton gris, gris-vert, brun ou ton pierre granitique.
- Les enduits seront plats, de couleur pierre granitique, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs ; les finissages d'enduits seront talochés, de façon à présenter une finition lisse.
- Toute construction provisoire ou définitive en brique apparente, éléments préfabriqués légers en béton, matériaux bruts non enduits, est interdite.
- En cas d'utilisation de tôle (en couverture ou en bardage), celle-ci sera pré laquée.
- Le blanc et les couleurs criardes sont interdits en parement de façade.

3 - Les toitures :

Les couleurs des couvertures seront, soit dans le ton des toitures traditionnelles locales, soit en continuité de teinte avec les façades.

Se référer à l'article 5 ci-après pour les architectures contemporaines et bioclimatiques.

4 - Clôtures :

- La hauteur des clôtures sera comprise entre 1 m 50 et 2 mètres.
- Les clôtures seront construites :
  - soit en maçonnerie enduite de même aspect et de même nature que les murs de la construction principale,
  - soit, dans le cas de clôtures végétales, avec poteaux et grillage verts.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux prévus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...), un enduit en harmonie avec celui de la construction sera choisi.

Les clôtures devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours des voies.

5 - Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement, notamment les architectures bioclimatiques et les toitures-terrasses végétalisées. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront alors, apporter la justification de l'intégration du projet.

ARTICLE Ux 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et circulation dans le parking.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement par 20 m^2 de superficie de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement par 25 m^2 de plancher hors-œuvre des locaux professionnels.

Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

ARTICLE Ux 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de hautes tiges.

Les plantations existantes en bordure de rivière sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront locales.

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement ou de service, doivent être engazonnées ou plantées.

Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de déchets divers, en plein air doivent en tout état de cause être masqués par des plantations et observer une marge de reculement de 10 m par rapport aux limites séparatives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE Uxa

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXA

CARACTERE DE LA ZONE Uxa

La zone Uxa est destinée à un accueil mixte d'activités commerciales, artisanales, de services et d'habitat lié à l'activité.

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

ARTICLE Uxa 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les occupations du sol et constructions non liées à l'habitat ou aux activités artisanales, commerciales et de services.
- la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

ARTICLE Uxa 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1,
- les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R 421-19 à R 421-23 du Code de l'urbanisme,
- les clôtures nécessaires à la protection des personnes des activités et des biens,
- dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire

ne produise une servitude de passage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis dans des conditions répondant à leur destination par des voies publiques ou privées qui assurent notamment la sécurité et la commodité de la circulation et celle des accès et du stationnement.

Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des poids lourds.

ARTICLE Uxa 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

a - Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public et, évacuer ses effluents par des canalisations souterraines conformément à la législation, c'est-à-dire vers les réseaux publics d'assainissement, en respectant leurs caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviaux est interdite.

Il est interdit de déverser sur la voie publique des matières de vidanges, ordures ménagères, gadoues, immondices, mazout, pétrole et dérivés, et, en général toutes substances de nature à constituer une cause d'insalubrité.

Il appartiendra donc à chaque résident de prendre toutes dispositions pour la neutralisation des eaux au moyen d'un dispositif approprié à son genre d'activité et dont le projet devra recevoir au préalable d'agrément de commune.

En outre, ces eaux seront soumises à la vérification des services qualifiés.

b - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uxa 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées.

ARTICLE Uxa 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPOR AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement. Dans le cas d'un terrain en forte pente et pour éviter les remblaiements, une implantation plus proche de la voie pourra être acceptée pour les projets proposant une bonne adaptation au terrain et justifiant une telle implantation.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE Uxa 7 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux divers.

ARTICLE Uxa 8 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNESPAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uxa8.

ARTICLE Uxa 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uxa9.

ARTICLE Uxa 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles

constructions s'insèrent.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les bâtiments sont limités en hauteur à 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE Uxa 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

0 - Implantation

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite en dehors de la zone inondable. Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au plus près du terrain naturel. Cette disposition pourra être revue dans le cadre du PPRI, et fera alors l'objet d'une étude particulière prenant en compte le niveau de référence des crues.

1 - Volumétrie des bâtiments à implanter

La volumétrie doit être simple. Doivent être évités, ainsi que toute partie de construction dont le gabarit ne serait pas en harmonie avec les architectures présentes sur le site.

2 - Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- le blanc et les couleurs criardes en parement de façade.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.

Les bardages bois et métalliques sont autorisés. Ces derniers seront laqués de ton gris, gris-vert, brun ou ton pierre granitique.

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

Les enduits seront plats, de couleur pierre granitique, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs ; les finissages d'enduits seront talochés, de façon à présenter une finition lisse.

3 - Les couvertures seront en tuiles creuses, romanes ou mécaniques en terre cuite de teinte naturelle, ou d'aspect similaire.

D'autres matériaux sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à l'environnement général du site.

La pente des toitures sera proche de celle des bâtiments existant dans l'environnement immédiat.

Les panneaux transparents ou translucides utilisés en toiture seront de type verrier.

Les couvertures doivent être de préférence à deux pentes.

Se référer à l'article 7 ci-après pour les architectures contemporaines et bioclimatiques.

4 - Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs

existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle,

. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En limite séparative :

. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants),

. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal),

. soit de grillages doublés de haies vives (arbustes d'essences locales mélangées).

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être sobres et de caractère identique à celui du mur.

5 - Les abris de jardin seront constitués de bardage bois ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale.

6 - Vérandas : les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

7 - Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement, notamment les architectures bioclimatiques et les toitures-terrasses végétalisées. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront alors, apporter la justification de l'intégration du projet.

ARTICLE Uxa 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m^2 utiles

c) pour les établissements commerciaux et artisanaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m^2 utiles

Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur soit pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les aires de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements, soit il devra s'acquitter d'une taxe (fixée par Délibération du Conseil Municipal) par place de stationnement non réalisée, en application des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uxa 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).
Les plantations existantes en bordure de rivière sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uxa 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE Uxb

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXB

CARACTERE DE LA ZONE Uxb

La zone Uxb est destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales qui, par leur besoin en surface ou par la nature de l'activité, seraient incompatibles avec le caractère des zones d'habitat.

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

ARTICLE Uxb 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles et artisanales.

ARTICLE Uxb 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre,
- les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R421-19 à R421-23 du Code de l'urbanisme,
- les clôtures nécessaires à la protection des personnes, des activités et des biens,
- la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, à l'exception des carrières,
- dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès directs aux parcelles de la zone industrielle sont interdits sur la route départementale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis dans des conditions répondant à leur destination par des voies publiques ou privées qui assurent notamment la sécurité et la commodité de la circulation et celle des accès et du stationnement.

Elles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des poids lourds.

ARTICLE Uxb 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a - Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public et, évacuer ses effluents par des canalisations souterraines conformément à la législation, c'est-à-dire vers les réseaux publics d'assainissement, en respectant leurs caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.

Les effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration doivent être soumis, avant raccordement, à un prétraitement défini avec les services techniques compétents.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviaux est interdite.

Il est interdit de déverser sur la voie publique des matières de vidanges, ordures ménagères, gadoues, immondices, mazout, pétrole et dérivés, et, en général toutes substances de nature à constituer une cause d'insalubrité.

Il appartiendra donc à chaque industriel de prendre toutes dispositions pour la neutralisation des eaux au moyen d'un dispositif approprié à son genre d'industrie et dont le projet devra recevoir au préalable d'agrément de commune.

En outre, ces eaux seront soumises à la vérification des services qualifiés.

b - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uxb 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées (vannes et industrielles).

ARTICLE Uxb 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :
- Au minimum à 5 mètres de l'alignement des routes départementales.
- Au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.
Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements public d'intérêt général »,
il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE Uxb 7 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la zone.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uxb8.

ARTICLE Uxb 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uxb 9.

ARTICLE Uxb 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et remblais. La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout de toiture et 14 mètres au faîtage, sauf nécessité technique inhérente à l'activité (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE Uxb 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talus seront évités au profit de murs de soutènement en gabions.

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant, en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Les ouvrages, constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale du paysage.

1 - Les dépôts de matériaux, non clos de murs ou écrans végétaux, ne sont pas autorisés le long de la voie.

2 - Matériaux et couleurs :

- Les murs seront soit enduits, soit bardés de bois, soit en bardage métallique laqué de ton gris, gris-vert, brun ou ton pierre granitique,
- Les enduits seront plats, de couleur pierre granitique, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs ; les finissages d'enduits seront talochés, de façon à présenter une finition lisse.
- Toute construction provisoire ou définitive en brique apparente, éléments préfabriqués légers en béton, matériaux bruts non enduits, est interdite.
- En cas d'utilisation de tôle (en couverture ou en bardage), celle-ci sera pré laquée.
- Le blanc et les couleurs criardes sont interdits en parement de façade.

3 - Les toitures :

Les couleurs des couvertures seront, soit dans le ton des toitures traditionnelles locales, soit en continuité des teintes des façades.

Se référer à l'article 5 ci-après pour les architectures contemporaines et bioclimatiques.

4 Clôtures :

- La hauteur des clôtures sera comprise entre 1 m 50 et 2 mètres.
- Les clôtures seront construites :
  - soit en maçonnerie enduite de même aspect et de même nature que les murs de la construction principale,
  - soit, dans le cas de clôtures végétales, avec poteaux et grillage verts.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un enduit en harmonie avec celui de la construction sera choisi.

Les clôtures devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours des voies.

5 - Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement, notamment les architectures bioclimatiques et les toitures-terrasses végétalisées. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront alors, apporter la justification de l'intégration du projet.

ARTICLE Uxb 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et circulation dans le parking.

Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

ARTICLE Uxb 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de hautes tiges, ou respecter les plantations d'alignement telles que figurées au schéma d'orientation d'aménagement présenté à la Commission des Sites : maintien de la lisière boisée le long de la RD, création d'une bande enherbée plantée de feuillus de haut jet...

Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de service, doivent être engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de déchets divers, en plein air doivent en tout état de cause être masqués par des plantations et observer une marge de reculement de 10 m par rapport aux limites séparatives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uxb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement, notamment les architectures bioclimatiques et les toitures-terrasses végétalisées. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront alors, apporter la justification de l'intégration du projet.

ARTICLE Uxb 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et circulation dans le parking.

Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

ARTICLE Uxb 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de hautes tiges, ou respecter les plantations d'alignement telles que figurées au schéma d'orientation d'aménagement présenté à la Commission des Sites : maintien de la lisière boisée le long de la RD, création d'une bande enherbée plantée de feuillus de haut jet…

Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de service, doivent être engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de déchets divers, en plein air doivent en tout état de cause être masqués par des plantations et observer une marge de reculement de 10 m par rapport aux limites séparatives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uxb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

CHAPITRE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU ET DU SECTEUR AUg

La zone AU correspond aux zones d'urbanisation future.
Elle comprend un secteur AUg destiné aux équipements sportifs, culturels, scolaires, de loisirs.

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

ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine,
- les lotissements artisanaux,
- les activités industrielles,
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement,
- l'édification ou l'extension de constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole, ou de bâtiments liés à une exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, sauf dans le secteur AUg,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, sauf dans le secteur AUg,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges, de mines,
- les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R 421-19 à R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction,
- les éoliennes.

Dans le secteur AUg :
Toute construction ou installation non directement liée et nécessaire aux équipements scolaires, sportifs, de loisirs et culturels existants.

ARTICLE AU2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AU :
Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone :
. soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
. soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Dans tous les cas, les constructions et autres travaux devront respecter les principes d'urbanisation définis dans « les orientations d'aménagement » (pièce n°7) et le présent règlement, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur,
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès,
- les installations classées soumises à déclaration, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone,
- les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, et qui sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R 421-18), à l'exception :

a) de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,

b) de ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone,
- les équipements de loisirs, sportifs, scolaires si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur,
- dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément et sans danger.

ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement.

3 - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Réseaux électricité – télécommunication - télédistribution

Tous les réseaux créés seront souterrains.

Toute extension des réseaux publics d'électricité sera réalisée en souterrain, ou dissimulée en façade en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Les branchements particuliers doivent également être souterrains.

ARTICLE AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement. Dans le cas d'un terrain en forte pente et pour éviter les remblaiements, une implantation plus proche de la voie pourra être acceptée pour les projets proposant une bonne adaptation au terrain et justifiant une telle implantation.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE AU 7 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes, à condition que la construction nouvelle n'aggrave pas la disposition existante, elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes (garage, abri de jardin…)

ARTICLE AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont limités en hauteur à un étage, soit 6 m à l'égout du toit. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et remblais.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau.

ARTICLE AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

0 - Implantation

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite. Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au plus près du terrain naturel. Cette disposition pourra être revue dans le cadre du PPRI, et fera alors l'objet d'une étude particulière prenant en compte le niveau de référence des crues.

1 - Volumétrie

La volumétrie doit être simple.

Doivent être évités les petits volumes décrochés, ainsi que toute partie de construction dont le gabarit ne serait pas en harmonie avec les architectures présentes sur le site.

2 - Matériaux

Sont interdits :

. l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.

. tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

3 - Les couvertures

Les toitures doivent être à deux pentes et réalisées en tuiles creuses romanes ou mécaniques de teinte rouge, le faîte doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

La pente de toiture sera comprise entre 40% et 45% ou s'accorder avec la pente des toitures anciennes environnantes.

Les éléments sont autorisés en toiture.

Pour les annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut, des toitures une pente pourront être autorisées.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes accolées et lorsqu'elles sont une continuité du logement.

Les couvertures en ardoise, zinc ou lauzes peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent à l'identique des couvertures anciennes.

Se référer à l'alinéa ci-après pour les architectures contemporaines.

4 - Les enduits seront de teinte pastel.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.

Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

5 - Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

- Sur l'espace public :

les clôtures doivent être constituées :

. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle,

. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal).

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En limite séparative :

. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants),

. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal),

. soit de grillages doublés de haies vives.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

6 - Les abris de jardin seront constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale.

7 - Vérandas : les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

8- Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois naturel ou peint, de ton pastel. Elles comprennent les huisseries et les contrevents.

Les volets en matériau de synthèse ne sont pas autorisés, sauf si leur aspect (non brillance, épaisseur, ferrures…) est similaire aux volets traditionnels.
Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural contemporain significatif (se reporter à l'article 9 ci-après).
Les volets battants devront être conservés si possible.
Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet,…) sont prohibées.
La juxtaposition de couleurs différentes sur les menuiseries d'un même immeuble est interdite.

9 - Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement, notamment les architectures bioclimatiques et les toitures-terrasses végétalisées. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront alors, apporter la justification de l'intégration du projet.

Dans le secteur AUg :

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La composition des façades devra respecter l'échelle et la trame de construction, des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

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

L'implantation des constructions sur les terrains en pente devront s'adapter au mieux au sol initial.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

ARTICLE AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes minimales :

pour les constructions à usage d'habitation :

- il est exigé 2 places de stationnement par logement,

pour les opérations groupées de plus de 5 lots :

- au moins 1 aire de stationnement collective,

pour les établissements scolaires :

- 1place de stationnement par tranche de 8 à 12 élèves

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc…) :

- 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 10 m^2 de surface hors œuvre nette, et un minimum d'une place par activité.

ARTICLE AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils

prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).
Les voiries créées seront accompagnées d'arbres d'alignement de haut jet (feuillus).

Dans le secteur AUg, un cordon de végétation adaptée, d'essences locales, longera la rivière, et sera complété par une trame bocagère orthogonale.

Tous les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage doivent être respectés.

En cas de nécessité d'intervention sur ces éléments de patrimoine, une demande devra être formulée en Mairie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Secteur d'urbanisation future (réserve foncière) inconstructible.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par une procédure de modification du PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AU 2

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur,
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 1AU,
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès, liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R421-19 à R421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone,
- dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

3 - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CHAPITRE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole protégée.

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

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2.

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

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée. Dans ce cas, la construction des bâtiments agricoles s'effectuera précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation,
- les bâtiments agricoles à condition de ne pas provoquer de nuisances par rapport à des habitations non liées à l'exploitation agricole (dans le respect des distances imposées pour les activités d'élevage pour les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées),
- les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- la construction de dépendances, constructions annexes et de piscines dès lors qu'elles sont situées à proximité de l'habitation dont elles dépendent,
- les activités complémentaires y compris la vente directe des produits de l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation,
- les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront précisés par une notice ou une étude d'impact,
- les démolitions de bâtiments sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole,
- les logements destinés à l'hébergement des travailleurs saisonniers en application des conditions de réalisation des logements pour saisonniers agricoles spécifiées sur la charte du 21 mars 2007,
- les réhabilitations et extensions des bâtiments agricoles existants.

Dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particuliers au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en

bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

2 - Assainissement

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

3 - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

Les constructions devront être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement. Dans le cas d'un terrain en forte pente et pour éviter les remblaiements, une implantation plus proche de la voie pourra être acceptée pour les projets proposant une bonne adaptation au terrain et justifiant une telle implantation.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes, à condition que la construction nouvelle n'aggrave pas la disposition existante, elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes (garage, abri de jardin…).

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation : elles ne peuvent excéder 1 étage sur rez-de-chaussée ou 6 mètres à l'égout du toit, à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage, et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles, les adjonctions ou modifications de constructions existantes, ainsi que les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage. Les bardages bois sont recommandés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique ton alu naturel ou ton acier galvanisé, ou brillant, en grandes surfaces,
- l'utilisation de la tôle non laquée.

Le revêtement de façade, de toitures, les peintures, ne doivent pas être brillantes ni de couleur vive.

ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tous les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage doivent être respectés.

En cas de nécessité d'intervention sur ces éléments de patrimoine, une demande devra être formulée en Mairie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

CHAPITRE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N ET DES SECTEURS Nh et Np

La zone N correspond à la zone naturelle protégée, elle comprend des secteurs Nh, villages isolés, et Np, zones naturelles paysagères.

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :
- toutes les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article N2, notamment :
- les nouvelles constructions à vocation d'habitat,
- les constructions à vocation d'activités industrielles,
- les constructions à usage artisanal, sauf dans le secteur Nh,
- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges,
- les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R421-19 à R421-23 du Code de l'urbanisme,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Dans le secteur Np :
- les éoliennes.

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

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

Dans la zone N et les secteurs Nh et Np :
- les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éoliennes (sauf dans les secteurs Np), dont les impacts sociétaux et paysagers seront précisés par une notice ou une étude d'impact.

Dans les secteurs Nh et Np:
- la réhabilitation des constructions existantes dans leur totalité, et leur extension mesurée, dans la limite de 50 % de leur surface initiale,
- les changements de destination de constructions à usage d'habitation, d'activités agro-touristiques.

Dans les secteurs Np :

- les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris…),
- les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments, dès lors qu'ils ne sont plus liés à leur fonctionnement initial et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 40 m^2 de SHOB,
- la réhabilitation et l'extension des bâtiments agricoles.

Dans les zones inondables, l'autorisation de construire est subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau. Ces consultations se feront également pour des projets en bordure de petits ruisseaux dont les zones inondables n'ont pas été identifiées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la zone N :

Il n'est pas fixé de règle à l'article N5.

Dans les secteurs Nh et Np :

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

Dans la zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Nh et Np :

Les constructions neuves (autorisées à l'article N2) ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :
- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les « ouvrages techniques » et les « équipements publics d'intérêt général », il convient de se reporter aux articles B4 et B5 page 6 des « dispositions générales ».

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions ni aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes, elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes (garage, abri de jardin…).

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou extensions ne peuvent excéder la hauteur des bâtiments voisins.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions sont de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R123-11 du Code de l'Urbanisme.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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 du caractère patrimonial.

Le permis de démolir est obligatoire.

Dans la zone N :

Les adjonctions ou modifications de constructions existantes, ainsi que les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage.

Dans les secteurs Nh et Np :

Est distingué, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS, ANCIENS

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

1 - Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de chaux et de sable de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, taloché, brossé ou gratté.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. De même, les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques sont interdits.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie de ton avec l'environnement bâti.

2 - Toitures

Les toitures doivent être à deux pentes et réalisées en tuiles creuses romanes ou mécaniques de teinte rouge, le faîte doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

La pente de toiture sera comprise entre 40% et 45% ou s'accorder avec la pente des toitures anciennes environnantes.

Les éléments verriers sont autorisés en toiture.

Pour les annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut, des toitures une pente pourront être autorisées.
Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes accolées et lorsqu'elles sont une continuité du logement.
Les couvertures en ardoise, zinc ou lauzes peuvent être autorisée lorsqu'elles remplacent à l'identique des couvertures anciennes.
Se référer à l'alinéa ci-après pour les architectures contemporaines.

3 - Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois naturel ou peint de ton pastel ; elles comprennent les huisseries et les contrevents.
Les volets en matériau de synthèse ne sont pas autorisés, sauf si leur aspect (non brillance, épaisseur, ferrures, couleur, ...) est similaire aux volets traditionnels.
Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural contemporain significatif.
Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.
La juxtaposition de couleurs différentes sur les menuiseries d'un même immeuble est interdite.

4 - Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).
Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.
L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

5 - Vérandas : les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

0 - Implantation

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

1 - Volumétrie

La volumétrie doit être simple.
Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé à 0,30 m maximum au-dessus du terrain naturel.
Les fausses tours sont interdites.

2 - Matériaux

Sont interdits :

. l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts,
. tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
. les toitures en panneaux translucides opaques.

Les bardages bois sont autorisés.
Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.
Les constructions neuves d'aspect traditionnel ou en copie d'architecture traditionnelle sont soumises aux règles de l'Article N.11.1.

3 - Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples.

4 - Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec

les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Elles sont soumises aux règles de l'Article N.11.2.

Se référer à l'article 8 ci-après pour les architectures contemporaines et bioclimatiques.

5 - Clôtures

- Sur l'espace public :

les clôtures doivent être constituées :

. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle,

. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal).

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En limite séparative :

. soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants),

. soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal),

. soit de grillages doublés de haies vives.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

6 - Abris de jardin

Les abris de jardins seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois.

7 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

8 - Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. La notice descriptive et le document graphique du permis de construire devront apporter la justification de l'intégration du projet.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute végétation existante en limite parcellaire devra être conservée.

Les arbres de haut jet devront être conservés dans la mesure où ils ne contrarient pas le projet d'extension ou de construction.

Tous les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage doivent être respectés.

En cas de nécessité d'intervention sur ces éléments de patrimoine, une demande devra être formulée en Mairie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de COS.