

Plan Local d'Urbanisme de Vernie

Dossier d'approbation – Janvier 2014



Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et
de développement durable

Orientations d'aménagement
et de programmation

Reçu à la Préfecture de la Sarthe

Le: 18 FEV. 2014

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publique

Annexes



Vu pour être annexé à la délibération du 07 02 2014 DEM 01



Sommaire

I.	Dispositions générales	3
II.	Dispositions applicables aux zones urbaines	12
A.	ZONE Ua	12
B.	ZONE Ub	- 24 -
C.	ZONE UI	34
D.	ZONE Ue	39
III.	Dispositions applicables à la zone à urbaniser	45
A.	ZONE AUh	45
B.	ZONE 2AU	56
IV.	Dispositions applicables à la zone agricole	59
V.	Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	69
	Annexe	74



I. Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2°- ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules
- Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé :

- en zones urbaines U,
- en zones à urbaniser AU,
- en zone agricole A,
- en zone naturelle N.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3-1, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14-1, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles L. 111-1-4, L. 111-2, L. 111-3 et L. 421-4 ainsi que les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

3.D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres des Monuments Historiques à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123 1 et L. 123 2 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement définit également un secteur dans lequel sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des richesses naturelles du sous-sol, conformément au c) de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme,
- les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.



1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- Zone **Ua** - Zone urbaine centrale ancienne
- Zone **Ub** - Zone urbaine d'extension récente
- Zone **Ue** – Zone urbaine d'activités économiques
- Zone **Ul** – Zone urbaine d'espace public

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

- Zone **AUh** - Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- Zone **2AU** – Réserve foncière

Les zones AUh sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

- Zone **A** – Zone agricole
- Zone **Ah** - Zone située en dehors de la partie agglomérée où les extensions, les annexes, les habitations liées à une activité agricole sont autorisés
- Zone **Ap** – Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles toute construction est interdite pour la protection du site et/ou du paysage.

4 - LA ZONE NATURELLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :

- Zone **N** - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.
- Zone **NI** - Zone de loisirs au cœur d'une zone naturelle

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

- Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains (surface)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 des titres 2 à 5 dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, ou la mise en place de techniques constructives liées au développement durable et aux économies d'énergies.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, sauf dispositions contraires du règlement, que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE 6 – ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L.211-1 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.

ARTICLE 7 – LES HAIES

Comme le permet l'article 123-1-5 aliéna 7 du code de l'urbanisme, des haies ont été identifiées sur le territoire communal pour leur qualité technique. En effet, les haies identifiées sur le plan de zonage, permettent le maintien des talus et le ralentissement de l'écoulement des eaux. Ces haies sont soumises à autorisation d'arrachage sous condition de trouver une solution alternative pour le maintien du talus ou le ralentissement de l'écoulement des eaux.



ARTICLE 9 – EXPLOITATION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL

Conformément au c) de l'article R. 123 11, les documents graphiques du PLU font apparaître les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

ARTICLE 10 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Tous projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur les entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie.

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

En application des dispositions du Code du Patrimoine, les permis de construire, de lotir ou de démolir ainsi que les installations et travaux divers peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 11 – CAS PARTICULIER

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La hauteur maximum et le coefficient d'emprise au sol des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires, hospitaliers ou d'équipements d'intérêt général et collectif ne sont pas limités.

ARTICLE 12 – OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics (par exemple : ouvrages de défense contre les eaux, 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, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Les règles concernant l'implantation et l'aspect des bâtiments ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ni aux édifices de culte.

ARTICLE 13 – BATIMENTS SINISTRES

En application de l'article L. 111 3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

ARTICLE 14 - DEFINITIONS

1. Destination d'un bâtiment

Il faut savoir que la législation prévoit 9 types de destinations :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Service public ou d'intérêt collectif

2. Changement de destination

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme.

Tout changement de destination d'un bâtiment existant doit être précédé du dépôt d'une déclaration préalable, ou parfois même d'un permis de construire.

3. Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

La cote de référence (+ 0.0.0) sera la cote moyenne du terrain dans la zone de construction.

La hauteur maximale est définie par rapport à l'égout du toit pour les toitures à pente traditionnelle et au sol ou à l'acrotère des toitures terrasses.



4. Voies, emprises publiques et accès

- Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...
- Les accès d'un terrain sont soumis à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.

5. Extensions et annexes

- Annexe : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).
- Extension: Construction accolée à la construction principale (véranda, cellier, garage accolé, piscine accolée...).

6. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher y compris les piscines et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

7. Les Emplacements Réservés

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU

8. L'alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public:

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement «actuel»,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement «futur».

Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

9.Le Retrait

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

10.Arbres de haute tige

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres si on les laisse pousser.

11.Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.

12.Clôture à claire voie

Une clôture à claire-voie se compose de barreaux espacés, laissant un jour entre eux.

ARTICLE 15 – RAPPEL DE PROCEDURE

1.L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et sont notamment soumis à déclaration préalable :

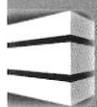
- Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
- Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP

2.Dans la commune ou partie de la commune si elle le décide par délibération du Conseil Municipal (R421-12 du Code de l'Urbanisme

3.Les changements d'affectation des bâtiments existants sont soumis à permis de construire.

4.Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-7 et dans les secteurs de la commune identifié par délibération du Conseil Municipal s'il le décide.

5.Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à 5 et R. 311-1 à 3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1



du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.



II. Dispositions applicables aux zones urbaines

A.ZONE Ua

ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG

Cette zone correspond au secteur du centre bourg.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article Ua 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges, les déchetteries, les dépôts de ferrailles et de matériaux divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article Ua 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

L'ensemble des constructions devra se situer à un minimum de 100 mètres par rapport à des exploitations agricoles ou bâtiments agricole. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à usage agricole y compris l'accueil à la ferme.

1) Les établissements artisanaux nouveaux sont autorisés dans des locaux existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2) Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration, existants, sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,



- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
- La superficie totale de plancher hors œuvre nette après extension ne dépasse pas 300 m².

3) Les constructions et installations à usage agricole y compris l'accueil à la ferme sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une exploitation agricole existante.

4) Toute démolition sera soumise à permis de démolir.

5) Les abris de jardins préfabriqués ou non, de moins de 10m² sont autorisés, à raison d'un seul par parcelle implantée en partie arrière du terrain. Ils feront l'objet du dépôt en mairie d'une déclaration préalable, au même titre que les autres bâtiments annexes autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - Accès

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

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

3-2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ua 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Ua 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ua 4-3 - AUTRES RESEAUX

Électricité – Téléphone- Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE Ua 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

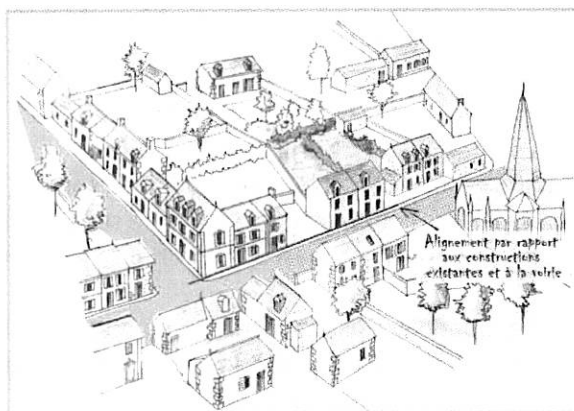
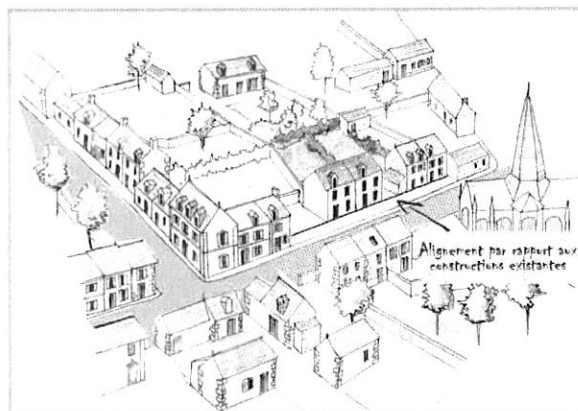
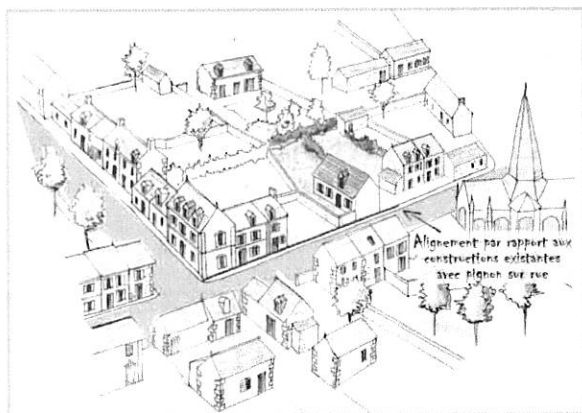
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales (façade ou pignon) doivent être implantées à l'alignement des voies existantes.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant ou lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie. Néanmoins, l'implantation de bâtiment devra être comprise entre 0 et 5 mètres par rapport au domaine public.

Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.

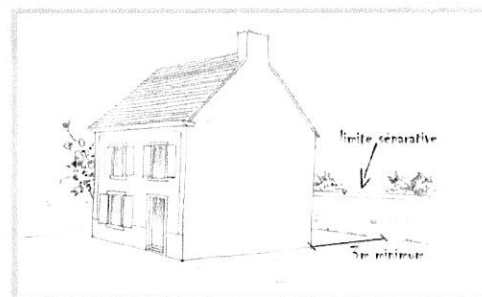
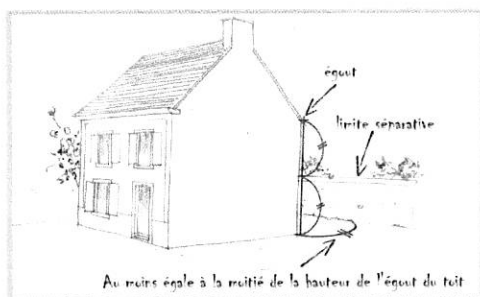
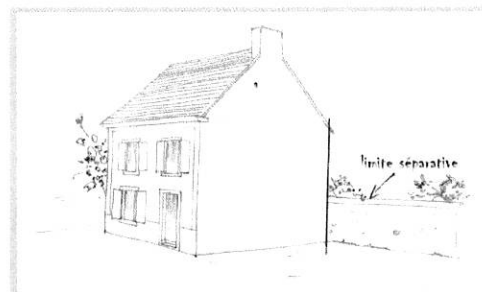




L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

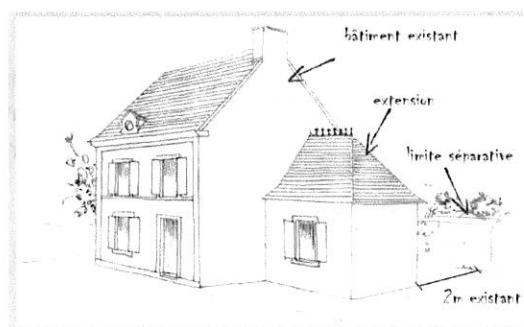
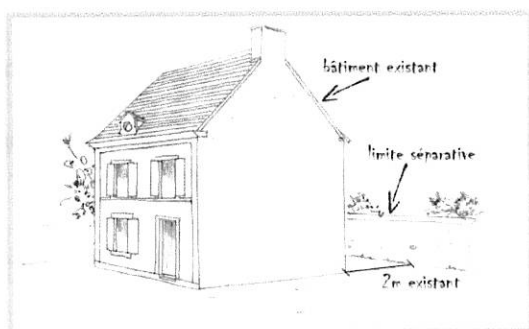
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.



Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.



Abris de jardin :

L'implantation des abris de jardin est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.

Les abris de jardin d'une surface supérieure à 10 m² doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de sa hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour toute unité foncière inférieure ou égale à 200 m².

Pour les unités foncières supérieures à 200 m², l'emprise au sol projetée ne pourra excéder 75% de la surface de l'unité foncière

Exception :

- non réglementé pour les constructions à usage de commerce, pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée plus un comble, soit :

- 6 mètres à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction, et
- 10 mètres au faitage, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- Aux équipements publics.
- aux installations techniques nécessaires aux constructions, (rehausse ascenseur,)
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

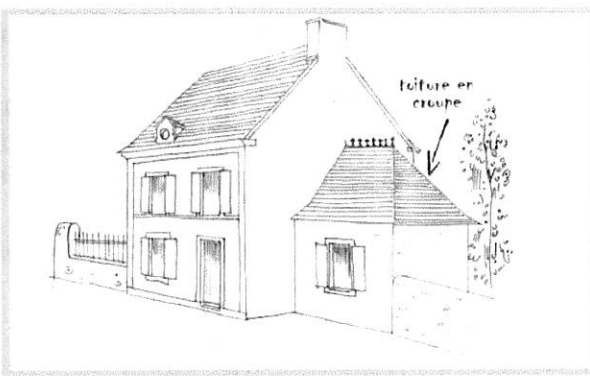
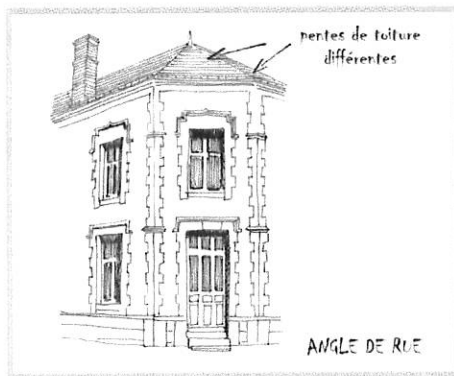
Les toitures en «croupe» ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dans la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 40° et 60°.

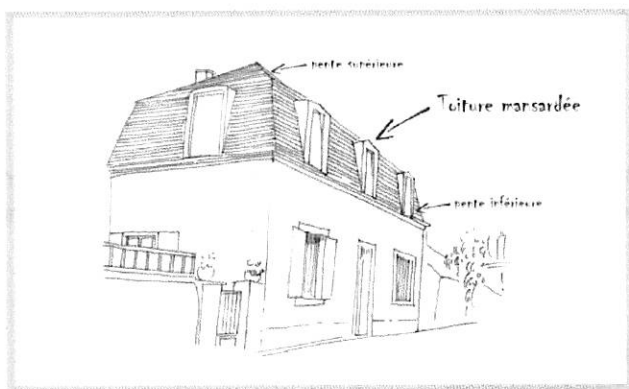
Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour :

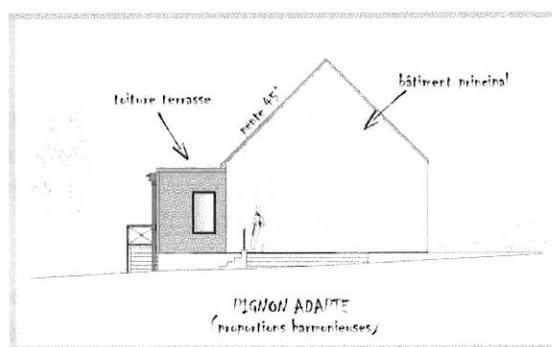
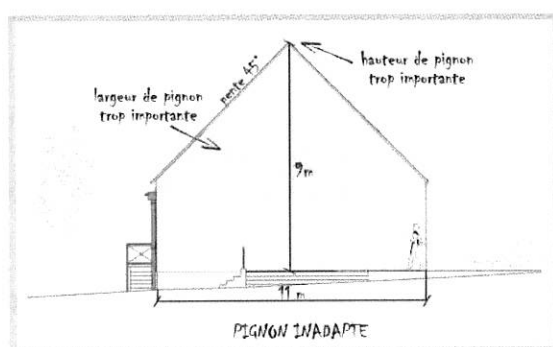
- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.



Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).



Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.



Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (au minimum 68/m²), en ardoises naturelles (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Sont interdits :

- le bac acier non teinté,
- le bac acier brillant,
- le fibro-ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- Les habillages des chevrons de rive en tuile, des couvertures en tuiles plates,
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture.

Exception :

Pour les bâtiments à usage agricole, commercial et artisanal, le bac acier mat et le fibro-ciment de teinte schiste (ardoise) ou brun (tuile de pays) seront tolérés.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits :

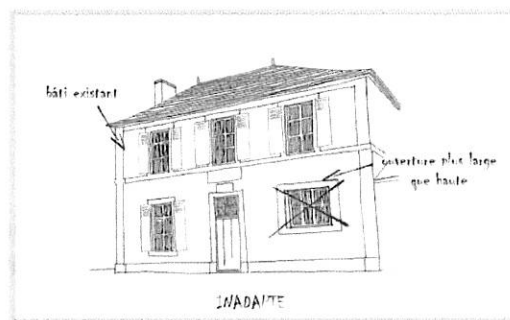
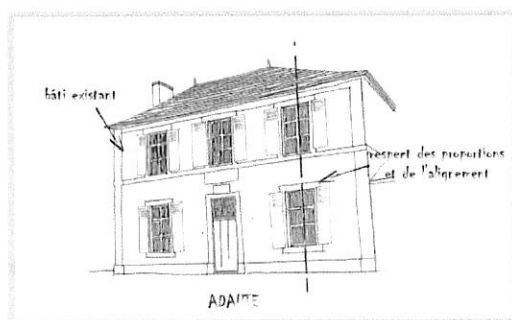
- L'emploi de matériaux réfléchissant
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- L'emploi de bardage métallique
- Les balcons et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des ouvertures anciennes, c'est-à-dire en particulier avoir des proportions plus hautes que larges (excepté pour les baies vitrées et les portes de garage), que les ouvertures soient superposées.



Les travaux sur façade devront :

- mettre en valeur les détails ;
- conserver ou restituer à l'identique les modénatures.

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, seront préférés : soit des contrevents en bois de préférence sans écharpe, soit des persiennes métalliques ou en bois.

Les fenêtres en bois, les contrevents, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffrage ne doit apparaître.

Les couleurs saturées, vives et le blanc (RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9210) sont interdites pour les contrevents et volets roulants. Les couleurs autorisées devront être dans les teintes proposées dans le nuancier annexé au règlement

Ravalements

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris,
- la peinture de la pierre et des briques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

1) Pour le bâti ancien, les enduits de teintes ocre, pierre du pays ou sable, seront talochés, lissés ou grattés. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

2) Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit de teintes ocre, pierre du pays ou sable, sera adapté à la nature du support.

3) Le bardage bois de teinte naturelle ou toutes autres couleurs appartenant au nuancier annexé à ce règlement, est autorisé à concurrence de 30 % de la surface des façades.

4) Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.

Clôtures

Les clôtures maçonnées ou grillagées sur voie ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur.

Les clôtures en plaques béton sont interdites.

Les clôtures grillagées devront être de teinte verte et doublées d'une haie végétale.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que :

- thuyas,
- les faux cyprès
- les cyprès,

- les « leylandi »

De même que :

- les lauriers palmes
- les fusains,

Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes (cf annexe)

Bâtiments annexes

1) Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 10 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :
pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
En façade : le bois de teinte sombre, sans limite de surface, est autorisé.

- 2) Les annexes inférieures ou égales à 10 m² doivent être exécutées :
- avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
 - ou en bois ou tout autre matériau d'aspect et de pose similaire,
 - ou en tôle pour les abris de jardin préfabriqué du commerce.

sont interdits

- Les agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
- Les plaques de ciment comme revêtement de façade
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération non enduits

3) Les annexes inférieures ou égales à 30 m² l'usage de tôle ondulée ou bardage métallique est interdits sur le façade donnant sur l'espace public.

4) Les annexes supérieures à 30 m² l'usage de tôle ondulée ou bardage métallique est interdit sur l'ensemble des façades.

Les abris de jardins préfabriqués ou non, de moins de 10m² sont autorisés, à raison d'un seul par parcelle implantée en partie arrière du terrain. Ils feront l'objet du dépôt en mairie d'une déclaration préalable, au même titre que les autres bâtiments annexes autorisés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres pourront être admises.

Les dispositions de cet ARTICLE Ua 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières. Cependant, le blanc est interdit pour les vérandas et verrières.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Ua 12 - 1 : Dispositions générales

Article non règlementé

Ua 12 - 2 : Normes de stationnement

Article non règlementé

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

Article non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non règlementé



B.ZONE Ub**ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG**

Cette zone correspond au secteur urbain de constructions récentes.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**Sont interdits :

- Les constructions, l'extension ou installations à usage d'activités agricoles ou industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article Ub 2.
- Les établissements artisanaux nouveaux dans des locaux existants, excepté les professions libérales.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les dépôts de matériaux à usage professionnel.
- Les décharges, les déchetteries, les dépôts de ferrailles et de matériaux divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article Ub 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

L'ensemble des constructions devra se situer à un minimum de 100 mètres par rapport à des exploitations agricoles ou bâtiments agricole. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à usage agricole y compris l'accueil à la ferme.

1) Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration, existants, sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,

- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
- La superficie totale de plancher hors œuvre nette après extension ne dépasse pas 200 m².

2) Les constructions et installations à usage agricole y compris l'accueil à la ferme sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une exploitation agricole existante.

3) Toute démolition sera soumise à permis de démolir.

4) Les abris de jardins préfabriqués ou non, de moins de 10m² sont autorisés, à raison d'un seul par parcelle implantée en partie arrière du terrain. Ils feront l'objet du dépôt en mairie d'une déclaration préalable, au même titre que les autres bâtiments annexes autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Ub 3-1 - Accès

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

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

Ub 3-2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Ub 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ub 4-3 - AUTRES RESEAUX**Électricité – Téléphone- Télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE Ub 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Article non réglementé

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1) Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.

2) En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être avec un retrait compris entre 0 et 5 mètres maximum.

3) Pour l'extension de constructions existantes, l'implantation devra être comprise entre 0 et 5 mètres maximum.

4) L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous

réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

Abris de jardin :

L'implantation des abris de jardin est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.

Les abris de jardin d'une surface supérieure à 10 m² doivent être édifiés en limite séparative.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée, s'il y a une impossibilité technique de respecter la règle d'implantation énoncée ci-dessus.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

L'implantation de constructions des annexes à l'habitation ou à l'activité (garage, abri, ...) n'est pas réglementée.

Lorsqu'il y a deux constructions principales à usage d'habitation sur une même unité foncière, elles doivent être soit contiguës, soit implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

Exceptionnellement, lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une implantation autre peut être admise.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation, la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale, pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

Exceptionnellement, lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une implantation autre peut être admise.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour toute unité foncière inférieure ou égale à 200 m².

Pour les unités foncières supérieures à 200 m², l'emprise au sol projetée ne pourra excéder 75% de la surface de l'unité foncière.

Exception : Non règlementer pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée plus un comble, soit :

- 6 mètres à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction, et
- 10 mètres au faitage, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- Aux équipements publics.
- aux installations techniques nécessaires aux constructions, (rehausse ascenseur,)
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale.



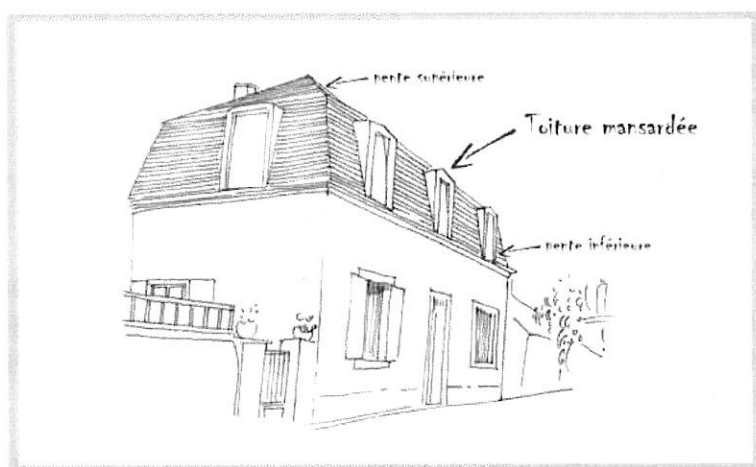
Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront au minimum de 38° sans jamais excéder 60°.

Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

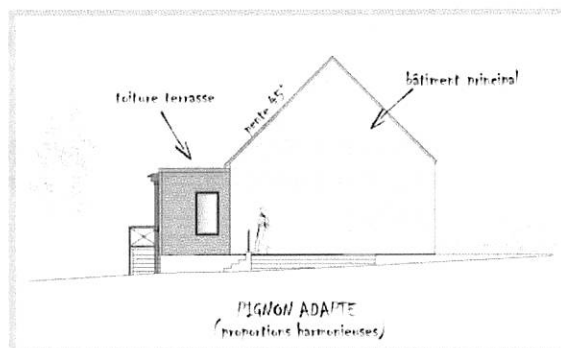
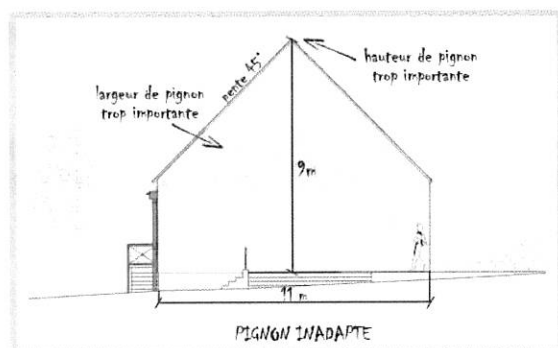
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).



Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.



Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboîtement (au minimum 18/m²), en ardoises naturelles ou artificielles, en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Sont interdits :

- le bac acier non teinté,
- le bac acier brillant,
- les tôles fibro-ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux réfléchissant
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- Les balcons et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des ouvertures anciennes, c'est-à-dire en particulier avoir des proportions plus hautes que larges, que les ouvertures soient superposées.

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, seront préférés : soit des contrevents en bois, soit des persiennes métalliques ou en bois.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne doit apparaître en façade.

Les couleurs saturées, vives sont interdites pour les contrevents, de préférence sans écharpe, et volets roulants. Les couleurs autorisées devront être dans les teintes proposées dans le nuancier annexé au règlement

Ravalements**Sont interdits :**

- les revêtements en ciment gris,
- la peinture de la pierre et des briques,



-l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),

-l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

1) Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit ou la peinture seront de teintes ocre, pierre du pays ou sable, ou tout autre couleurs appartenant au nuancier annexé au règlement.

2) Le bardage bois de teinte naturelle ou de couleur appartenant au nuancier annexé au règlement, est autorisé

3) Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sur voie ne devront pas dépasser 1.20 m de hauteur.

Les clôtures en plaques béton sont interdites.

Les clôtures grillagées devront être de teinte verte et doublées d'une haie végétale.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que :

- thuyas,
- les faux cyprès
- les cyprès,
- les « leylandi »

De même que :

- les lauriers palmes
- les fusains,

Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes (cf annexe)

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière

1) Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 20 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :

- pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
- En façade : le bois de teinte sombre à terme, sans limite de surface, est autorisé.

Sont interdits

- les tôles ondulées et bardages métalliques sont interdits

2) Les annexes inférieures ou égales à 20 m² doivent être exécutées :

- avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
- ou en bois de teinte sombre,
- ou en tôle pour les abris de jardin préfabriqués du commerce.

sont interdits

- Les agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
- Les plaques de ciment comme revêtement de façade

- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération non enduits
- les tôles ondulées et bardages métalliques sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public

Les abris de jardins préfabriqués ou non, de moins de 10m² sont autorisés, à raison d'un seul par parcelle implantée en partie arrière du terrain. Ils feront l'objet du dépôt en mairie d'une déclaration préalable, au même titre que les autres bâtiments annexes autorisés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres pourront être admises.

Les dispositions de cet ARTICLE Ub 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières. Cependant, la couleur blanche sera interdite pour les verrières et les vérandas.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Ub 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher existante qu'elles occupent.

Ub 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles :
 - 2 places de stationnement par logement
- Habitations collectives :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
 - 1,25 place par logement de 50 à 80 m² habitables
 - 1,5 place par logement de plus de 80 m² habitables
- Activités commerciales, de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public.
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher existante
- Construction à usage d'hébergement et d'accueil :
 - 1 place pour 25 m² de surface de plancher existante
- Établissements scolaires :
 - 2 places par classe.



ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

Sur les espaces publics bâtis et les parcelles privées bâtis, un arbre de haut jet est obligatoire pour une parcelle de 500 m². Un arbre de haut jet complémentaire devra être planté tous les 150m² supplémentaires.

Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte technique (assainissement, géothermie, etc.)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non règlementé

C.ZONE UI

ZONE DESTINEE A RECEVOIR DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les affouillements ou exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les affouillements ou exhaussements des sols, et les constructions sur les zones humides identifiées.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UL-1, sont autorisées :

Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – Accès et voirie

UI 3-1 – Accès

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des



personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UI 3-2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI 4-1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UI 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé après avis favorable des services compétents. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

UI 4 - 3 : Électricité – Téléphone - Télécommunications

Dans toute opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.



ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1) Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.

2) En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être avec un retrait compris entre 0 et 5 mètres maximum.

3) Pour l'extension de constructions existantes, l'implantation devra être comprise entre 0 et 5 mètres maximum.

4) L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage.

Clôtures

Article non règlementé

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

Lorsque leur surface excède 1000 m², les parcs de stationnement doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant.

Les voies d'accès et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé



D. ZONE Ue

ZONE URBANISEE A DESTINATION PRINCIPALE DE COMMERCE, DE SERVICES, D'ARTISANAT ET DE BUREAU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les décharges,
- Les affouillements ou exhaussements des sols et les constructions sur les zones humides identifiées.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article- 2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article Ue-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants. Cette construction devra obligatoirement être intégrée au bâtiment d'activités

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Ue 3-1 - Accès

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

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

En outre :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ue 3-2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ue 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Ue 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduelles industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

b) Eaux pluviales



Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

- 1) Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

2) Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Ue 4-3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 20m par rapport à l'axe pour les routes départementales non classés à grande circulation, avec obligation d'accrochage d'une partie de la façade sur cette ligne de retrait.
- 5m minimum par rapport à l'axe de la voie communale
- 5m minimum par rapport à la limite de propriété le long de la voie de desserte

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Toutefois, ce retrait peut être supprimé :

- Pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),

- Pour les bâtiments de très faible emprise, tels qu'un transformateur d'électricité lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans la mesure où l'extension n'aggrave pas la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, l'utilisation des bâtiments, la tenue générale de l'opération, leur intégration dans la zone d'activités et son environnement. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et l'étude de coloration.

Aspect des constructions

Il sera préféré un bardage en bois de couleur bois vieilli ou tout autre matériau d'aspect et de pose similaire.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées ainsi que les débordements de toiture ou auvents, sauf au droit des limites séparatives.

Les constructions privées annexes telles que transformateur d'énergie électrique, détenteur de gaz, chaufferie, etc., devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.



Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- Les matériaux de couvertures précaires apparents (papier goudronné, tôle ondulée, galvanisée, fibrociment, etc.).
- Le bardage de teinte blanche (RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9210)

Clôtures

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront de teinte sombre et doublées d'une haie à essence multiple. Il peut être fait exception à cette obligation de planter une haie à essence multiple dans le cas où celle-ci apporterait une contrainte majeure à la bonne exploitation de l'entreprise.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics,
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication,
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage,
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Parcs de stationnement

Des écrans sous forme de rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant seront prévus autour des parcs de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé



III. Dispositions applicables à la zone à urbaniser

A.ZONE AUh

ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE DE LOGEMENTS

Cette zone correspond au secteur urbain pour les nouvelles constructions, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article AUh 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges, les déchetteries, les dépôts de ferrailles et de matériaux divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE****AUh 3-1 – Accès**

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

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

AUh 3-2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**AUh 4-1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

AUh 4-2 - Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.



- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

AUh 4-3 - AUTRES RESEAUX

Électricité – Téléphone- Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE AUh 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Non règlementé

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1) Dans le cas où la voirie est située au Nord de la parcelle, la construction principale devra être en bordure du domaine public ou avec un retrait de 5 mètres maximum.

2) Dans le cas, d'une voirie située au Sud de la parcelle, l'implantation du bâtiment d'habitation se fera en fond de parcelle en suivant les règles de l'article AUh 7.

3) Dans tout autre cas, la construction principale devra être en bordure du domaine public ou avec un retrait de 5 mètres maximum.

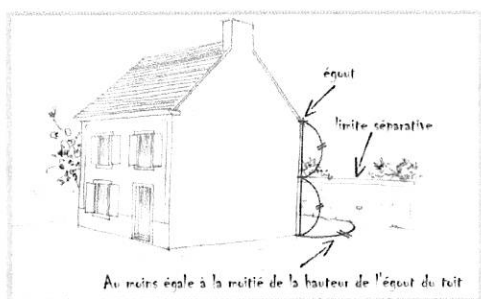
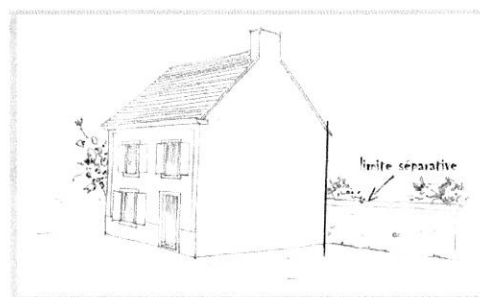
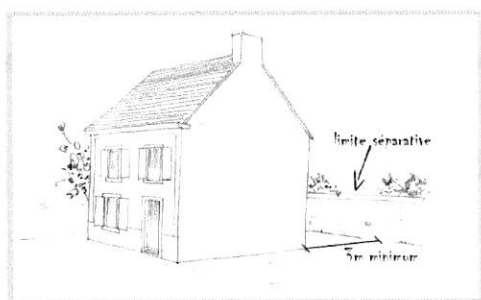
4) Pour les constructions à l'angle de deux voies, un des pignons ou une des façades pourra être en limite avec le domaine public si la configuration du terrain ne permet pas le retrait de 5 mètres.

5) L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant tous travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres et supérieure à 7 mètres.

Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant tous travaux de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres et supérieure à 7 mètres.



Abris de jardin :

L'implantation des abris de jardin est interdite entre la voirie et le bâtiment principal, excepté si le bâtiment principal se trouve en fond de parcelle.

Les abris de jardin d'une surface supérieure à 10 m² doivent être édifiés en limite de propriété ou à une distance égale à la moitié de sa hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous

réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

L'implantation de constructions des annexes à l'habitation ou à l'activité (garage, abri, ...) n'est pas réglementée.

Lorsqu'il y a deux constructions principales à usage d'habitation sur une même unité foncière, elles doivent être soit contiguës, soit implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

Exceptionnellement, lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une implantation autre peut être admise.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation, la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale, pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

Exceptionnellement, lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une implantation autre peut être admise.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour toute unité foncière inférieure ou égale à 200 m².

Pour les unités foncières supérieures à 200 m², l'emprise au sol ne pourra excéder 75% de la surface de l'unité foncière.

Exception : Non réglementer pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée plus un comble, soit :

- 4,5 mètres maximum à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction,
- et
- 10 mètres au faitage, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- Aux équipements publics

- aux installations techniques nécessaires aux constructions, (rehausse ascenseur,)
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale.

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront au minimum de 38° sans jamais excéder 50°.

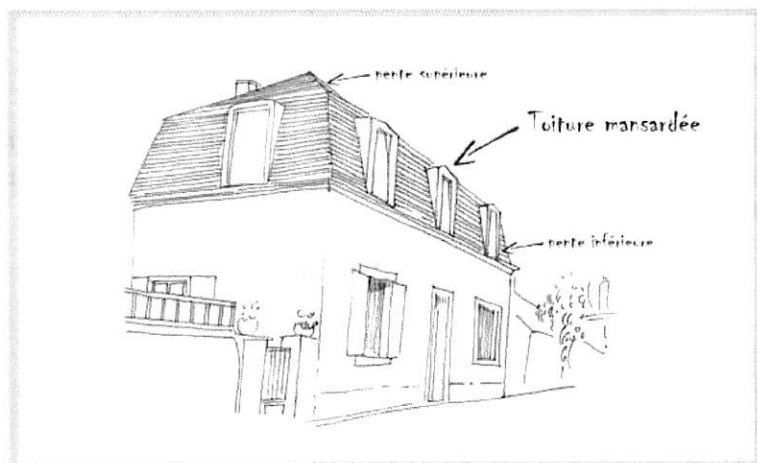
Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour :

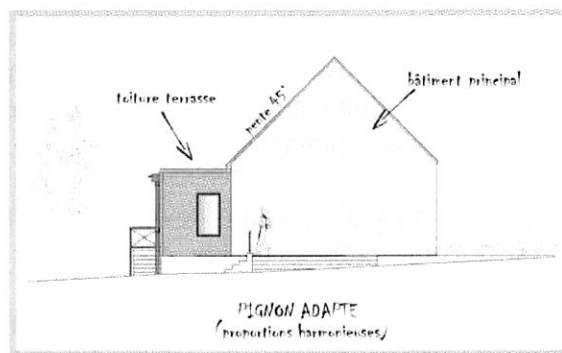
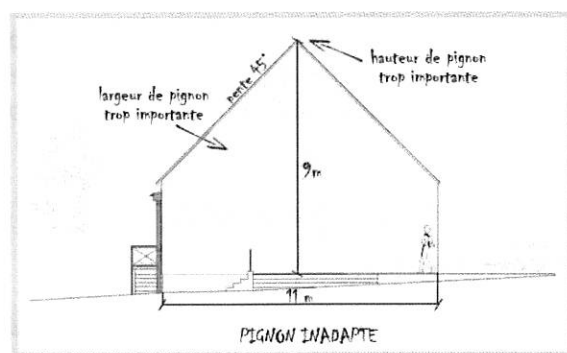
- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).





Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.



Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboîtement (au minimum 18/m²), en ardoises naturelles ou artificielles, en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Sont interdits :

- le bac acier non teinté,
- le bac acier brillant,
- les tôles fibro-ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits :

L'emploi de matériaux réfléchissant

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits

Les balcons et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges (excepté pour les baies vitrées et les portes de garage).

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposés : soit des contrevents en bois, soit des persiennes métalliques ou en bois.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne doit apparaître en façade.

Les couleurs saturées, vives sont interdites pour les contrevents, de préférence sans écharpe, et les volets roulants. Les couleurs autorisées devront être dans les teintes proposées dans le nuancier annexé au règlement.

Ravalements

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris,
- la peinture de la pierre et des briques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

1) Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit ou la peinture seront de teintes ocre, pierre du pays ou sable, ou tout autre couleurs appartenant au nuancier annexé au règlement.

2) Le bardage bois de teinte naturelle ou de couleur appartenant au nuancier annexé au règlement, est autorisé

3) Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.



Clôtures

Les clôtures maçonnées sur voie ne devront pas dépasser 1.20 m de hauteur.

Les clôtures maçonnées en limite séparatives sont interdites.

Les clôtures en plaques béton sont interdites.

Les clôtures grillagées devront être de teinte verte et être doublées d'une haie végétale.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que :

- thuyas,
- les faux cyprès
- les cyprès,
- les « leylandi »

De même que :

- les lauriers palmes
- les fusains,

Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes (cf annexe)

Bâtiments annexes

Rappel de l'article 2 : Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière

1) Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 20 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :

- pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
- En façade : le bois de teinte sombre à terme, sans limite de surface, est autorisé.

sont interdits

- les tôles ondulées et bardages métalliques sont interdits

2) Les annexes inférieures ou égales à 20 m² doivent être exécutées :

- avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
- ou en bois de teinte sombre,
- ou en tôle pour les abris de jardin préfabriqués du commerce.

sont interdits

- Les agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
- Les plaques de ciment comme revêtement de façade
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération non enduits
- les tôles ondulées et bardages métalliques sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.



Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres pourront être admises.

Les dispositions de cet ARTICLE AUh 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières. Cependant, la couleur blanche sera interdite pour les verrières et les vérandas.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

AUh 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

AUh 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles :
 - 2 places de stationnement par logement
- Habitations collectives :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
 - 1,25 place par logement de 50 à 80 m² habitables
 - 1,5 place par logement de plus de 80 m² habitables
- Activités commerciales, de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public.
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Construction à usage d'hébergement et d'accueil :
 - 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Établissements scolaires :
 - 2 places par classe.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

Sur les espaces publics bâtis et les parcelles privées bâtis, un arbre de haut jet est obligatoire pour une parcelle de 500 m². Un arbre de haut jet complémentaire devra être planté tous les 150 m² supplémentaires.

Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte technique (assainissement, géothermie, etc.)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non règlementé



B.ZONE 2AU**ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE
DE LOGEMENTS**

Les zones 2AU sont des zones naturelles où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans la zone.

Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...)

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction devra être implantées en limite du domaine publique ou à 5 mètres.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Toute construction devra être implantée au moins à 3 mètres de la limite séparative.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

Article non réglementé



SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non règlementé



IV. Dispositions applicables à la zone agricole

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

Caractère de la zone

La zone A comprend les terres agricoles qu'il convient de protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Il existe également la **zone Ap** qui comprend les terres agricoles qu'il convient de protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, **où aucune construction n'est autorisée pour la préservation des vues sur le Château de Vernie**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout est interdit excepté ce qui est autorisé à l'article A2.

Exception :

Aucune construction ou extension, affouillement ou exhaussement ne seront autorisés sur les zones humides recensées dans le PLU.

En zone Ap, aucune construction quel qu'elle soit n'est autorisée.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation,
- Les constructions liées aux activités « accessoires » et en complément de l'activité agricole (gîte à la ferme, camping à la ferme, ferme pédagogique, table d'hôte, atelier de transformation, local de vente directe à la ferme, etc.),
- Les constructions et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, directement liées aux exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'arrache d'arbre sur les espaces boisés identifiés est autorisé sous autorisation préalable auprès de la mairie et à condition de replanter l'équivalent en surface de ce qui a été arraché, dans un rayon de 500 mètres.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisés uniquement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et leurs activités « accessoires » :

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,
- l'extension et la transformation des activités existantes (la transformation ne correspond en aucun cas au changement de destination, celui-ci étant proscrit) sous réserve que soient



prises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

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

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

En outre :

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.

Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

A 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A 4 - 2 : Assainissement

1) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé après avis favorable des services compétents.

Dans ce cas, les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur. Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit. L'évacuation des fumiers et purins pour les exploitations agricoles existantes sera autorisée selon le Règlement Sanitaire Départemental ou la réglementation des installations classées.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

A4 - 3 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront de préférence enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins:

- 75 mètres pour les routes à grande circulation,
- 15 mètres pour les autres routes départementales,
- 10 mètres pour les autres voies.

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



Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

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

Article non règlementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pourront comprendre un rez de chaussé, un étage et combles. Des combles aménageables sont autorisés. La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 6 mètres.

Des combles aménageables sont autorisés.

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres pour les maisons d'habitation et de 9 mètres pour les bâtiments d'activité. Cette limite ne concerne pas les installations techniques nécessitant une grande hauteur (silos, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11.1 : Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

A 11.2 : Les bâtiments agricoles et annexes

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement. Les bardages, bois et tôles teintés seront autorisés. Les couleurs vives et claires sont à éviter.



ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations avec des essences locales seront implantées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage.

Les haies champêtres seront à préconiser.

Les essences de résineux et les lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé



ZONE Ah

La zone Ah regroupe les espaces où se trouvent des habitations qui ne sont pas liées à l'activité agricole.

Caractère de la zone

La zone Ah doit permettre l'évolution des habitations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ah 1 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure,
- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- le stationnement des caravanes pour plus de trois mois,
- les habitations légères et mobil homes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les entrepôts non liés à un commerce de vente au détail,
- tout défrichement et toute construction non liés à la lutte contre l'incendie dans le secteur.

Exception :

Aucune construction ou extension, affouillement ou exhaussement ne seront autorisés sur les zones humides recensées dans le PLU.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sous réserve que les bâtiments soient bien intégrés au site, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et que ceux existants soient construits dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois) et que leur conservation et leur restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial, peuvent être autorisés :

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,
- l'extension et la transformation des activités existantes sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels,
- des équipements d'infrastructure,
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation,
- l'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels,



- le changement de destination seulement limité à l'habitation et limité à un par ancien siège d'exploitation, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole,
- la reconstruction après sinistre du bâtiment existant, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination, hors habitation, ou que le changement de destination corresponde à la vocation de la zone.
- les bâtiments annexes limités à 50 m².
- les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 3 - ACCES ET VOIRIE

Ah 3 - 1 : Accès

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

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

En outre :

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.

Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Ah 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ah 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.



Ah 4 - 2 : Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé après avis favorable des services compétents.

Dans ce cas, les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Ah 4 - 3 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés

ARTICLE Ah 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie d'au d'une surface suffisante afin de pouvoir respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins:

- 75 mètres pour les routes à grande circulation,
- 15 mètres pour les autres routes départementales,
- 10 mètres pour les autres voies.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur à l'égout du toit des deux constructions, sans jamais être inférieure à 5 mètres et jamais supérieure à 15 mètres.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Toutefois, lorsque les constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, la limite de 5 mètres est acceptée comme étant suffisante quelle que soit la hauteur.

Une seule annexe est autorisée par unité foncière.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions pourront comprendre un rez de chaussé, un étage et combles. Des combles aménageables sont autorisés. La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 6 mètres.

Autres constructions :

La hauteur sera limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Cependant lorsque des impératifs techniques l'imposeront, une hauteur supérieure pourra être admise.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ah 11 - 1 : Dispositions générales



Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Les couleurs saturées, vives et le blanc (RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9210) sont interdites pour les contrevents, de préférence sans écharpe, et volets roulants. Les couleurs autorisées devront être dans les teintes proposées dans le nuancier annexé au règlement

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il devra être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Des écrans plantés d'essences indigènes devront masquer les constructions.

Les haies champêtres seront à préconiser.

Chaque arbre de haute tige existant abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige.

Les essences de résineux et les lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



V. Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue architectural, esthétique, historique ou écologique.

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie. Les installations et équipements à usage de loisirs et de tourisme ouverts au public y sont toutefois autorisés à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances.

Cette zone comprend également :

La zone NI, est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie. Les installations et équipements à usage de loisirs et de tourisme ouverts au public y sont toutefois autorisés à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

- Tout est interdit excepté ce qui est autorisé à l'article Np2.
- Les champs de panneaux photovoltaïques au sol.
- Tout affouillement, exhaussement, comblement et construction sur les zones humides identifiées sur le plan de zonage sans études de sol préalable mettant en évidence la présence ou l'absence de la zone humide.

Exception :

Aucune construction ou extension, affouillement ou exhaussement ne seront autorisés sur les zones humides recensées dans le PLU.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Peuvent être autorisés :

- Les extensions limitées de bâtiments d'intérêt public liés à des activités de loisirs tels que sanitaires, abri, points d'information dans la limite de 20m².
- des équipements d'infrastructure,
- La réalisation d'aires de stationnement et de cheminement piéton sous réserves d'une insertion paysagère qualitative (haies en périphérie, arbres...).
- La construction d'abris pour les animaux d'agrément à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 40 m² et d'être réalisée à moins de 100 m d'un bâtiment existant.
- Les équipements et installations d'intérêt général compatible avec le caractère de la zone.

- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrauliques.
- Les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'arrache d'arbre sur les espaces boisés identifiés est autorisé sous autorisation préalable auprès de la mairie et à condition de replanter l'équivalent en surface de ce qui a été arraché, dans un rayon de 500 mètres.

Exception :

En zone NI, sont autorisés les constructions liées aux activités de loisirs de la zone dans une limite de 50 m² par bâtiment.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE****N 3 - 1 : Accès**

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

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

En outre :

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.

Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

N 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.



ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**N 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

N 4 - 2 : Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé après avis favorable des services compétents.

Dans ce cas, les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

N 4 - 3 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie d'au d'une surface suffisante afin de pouvoir respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins:

- 75 mètres pour les routes à grande circulation,
- 15 mètres pour les autres routes départementales,
- 10 mètres pour les autres voies.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Cependant lorsque des impératifs techniques l'imposeront, une hauteur supérieure pourra être admise.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N 11 - 1 : Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.



Les couleurs saturées, vives et le blanc (RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9210) sont interdites pour les contrevents, de préférence sans écharpe, et volets roulants. Les couleurs autorisées devront être dans les teintes proposées dans le nuancier annexé au règlement

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il devra être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Des écrans plantés d'essences indigènes devront masquer les constructions.

Les haies champêtres seront à préconiser.

Les essences de résineux et les lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

