

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

**COMMUNE DE
BEAUMONT-DU-GATINAIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.**

Dossier d'approbation

REGLEMENT

Approuvé le 28 août 2008

Modifié le 7 juin 2012

Tracés Urbains
25 rue de l'Ambroisie
75012 Paris
tél : 01 43 46 28 15 – fax : 01 43 46 28 18

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES :

- Article I - Champ d'application territorial du plan**
- Article II - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation DU SOL.**
- Article III - Division du territoire en zones**
- Article IV - Adaptations mineures**
- Article V - Exception au respect des règles de hauteur**

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ANNEXES

- 1 – Formes de lucarnes**
- 2 - Secteur UB1 : Schéma d'organisation spatiale**
- 3 – Liste d'essences végétales locales**
- 4 - Eléments bâtis à protéger**
- 5 – Définition de termes**

TITRE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Beaumont-du-Gâtinais.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

RAPPELS :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. voir article R421-12 du Code de l'Urbanisme
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L.421-3; L. 430-2 et R421-26 à R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les constructions sont soumises au permis de construire dans les cas visés par l'article L421-1 à L421-8
- Les permis de construire ou les permis d'aménager jouxtant la plate-forme ferroviaire devront être soumis pour avis à la SNCF en vertu de l'article R421-15 du Code de l'Urbanisme. Les dossiers devront être adressés à la Délégation Territoriale Immobilière de la Région Parisienne.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN EN ZONES :

Dispositions du P.L.U :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (zones équipées ou en cours d'équipement), en zone agricoles destinées à la protection et au développement économique de l'activité agricole et en zones agricoles et naturelles (zones peu ou non équipées).

Les zones urbaines sont désignées par l'indice de référence UA, UB, UI. Le secteur UB1 est destiné à la mixité d'équipements publics et de logements. Les règles s'appliquant à ces zones figurent au Titre 2 du présent Règlement.

Les zones à urbaniser sont désignées par l'indice de référence AU. La zone AU à vocation principale d'habitat comprend les secteurs suivants : AU1, AU2, AU3. Les règles s'appliquant à ces zones figurent au Titre 2 du présent Règlement.

Les zones naturelles sont désignées par l'indice de référence N. Cette zone comprend trois secteurs N, NL, NJ.

Les zones agricoles sont désignées par l'indice de référence A. Cette zone comprend un secteur A.

Les règles s'appliquant à chacune de ces zones figurent au Titre 3 du présent Règlement.

Le plan indique par ailleurs :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 s et R.130-1 s du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.121-1 et L.123-2, du Code de l'Urbanisme.
- les éléments de paysage et les éléments bâtis de patrimoine à maintenir au titre de l'article L.121-1

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci), ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble.

Elles concernent en particulier les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions ou de tout autre équipement de ce type pouvant faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et les marges d'isolement.

ARTICLE 5 : EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR :

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex. : antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction sur place faisant suite à un sinistre.

TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ET A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Cette zone est affectée aux habitations, aux équipements publics, aux commerces, à l'artisanat, aux services et aux activités agricoles.

Cette zone concerne :

Le noyau urbain ancien et traditionnel de la commune : une texture urbaine ordonnancée en front bâti continu où se jouxtent maisons ouvrières rurales, maisons de bourg et maisons de maîtres de style Mansart. Des corps de ferme rappellent le caractère rural de la commune. Il existe un second front bâti généralement non visible du domaine public.

Cette zone reprend la partie urbanisée du périmètre de protection des Monuments Historiques autour de l'église Saint-Barthélemy, des communs du château et des halles.

Au titre de l'article L 123-1-alinéa 7, la commune a dressé un inventaire des éléments de patrimoine, qui ne font pas l'objet de classement ou d'inscription mais dont l'intérêt esthétique, historique, écologique justifie des recommandations. Il peut s'agir de fermes.

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

ARTICLE UA - 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et déclaration
- Les constructions à usage industriel
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravanning
- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes
- Toute nouvelle construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du Fusin

ARTICLE UA - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES D'AUTORISATION

RAPPEL

Les éléments bâtis et de paysage repérés au plan de zonage doivent être conservés (annexe 4).

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage agricole, artisanal, commercial ou de services à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition d'être liés à des garages ou des stations-service conformes aux réglementations en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA - 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir

- soit un accès direct à une voie publique ou privée en état de viabilité et ouverte à la circulation automobile.
- soit obtenir un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur minimale de chaussée sera de 3,5 mètres.

Les accès destinés aux véhicules motorisés ne pourront en aucun cas présenter une pente supérieure à 10% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue à leur débouché sur la voie publique ou privée.

Les aires de stationnement privées et les groupes de garages collectifs (supérieurs à deux) ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Voirie

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères, de brancardage, etc.

Des solutions doivent être recherchées afin d'éviter une configuration de voirie en impasse. Les voiries se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions ci-après :

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle (en système séparatif).

L'assainissement individuel peut être autorisé seulement en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou éventuellement égouts pluviaux est interdit.

Eaux usées : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Dans le cas d'assainissement autonome, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Eaux usées industrielles: Le rejet direct en milieu naturel, après traitement approprié interne à l'établissement, sera privilégié.

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

3) Électricité – Téléphone : Les réseaux devront être réalisés en souterrain pour toute construction nouvelle. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux devront être enterrés y compris sur le domaine public.

4) Câbles et réseaux

Dans le périmètre de protection du patrimoine, tout élément sur le bâtiment fera l'objet d'une consultation du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) pour rechercher la meilleure intégration dans l'environnement.

Dans le cas d'opérations groupées et d'habitat collectif, la solution des installations communes devra être obligatoirement recherchée. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades. Sur les constructions protégées au titre des monuments historiques, tout coffret extérieur est interdit et les comptages doivent être intérieurs.

ARTICLE UA - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Règle générale

Toute construction principale nouvelle doit s'implanter à l'alignement du front bâti ou des voies publiques ou privées, existantes, à modifier.

L'implantation peut être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Cas particuliers

L'implantation en retrait de l'alignement sera autorisée dans les cas suivants

- portail
- extension, véranda, annexes
- si le retrait a pour effet de maintenir la perception visuelle de bâtiments historiques
- équipement collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions principales nouvelles est admise :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur une des deux limites séparatives latérales ou limite de fonds de parcelle
- soit en retrait: dans ce cas, le recul minimal à respecter sera :
 - o 3 mètres s'il s'agit de façades aveugles ou comportant des baies à verre dormant.
 - o 6 mètres si la construction comporte des baies ouvrantes supérieures à 0.75m²
 - o dans le cas de constructions groupées avec plan d'ensemble, des retraits différents pourront être autorisés

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions nouvelles à usage d'habitation, la distance minimale doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux garages, ni aux abris de jardin, ni aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas se différencier de plus de 1 mètres environ par rapport à une construction principale contiguë en front bâti afin de préserver l'harmonie de ligne de toiture avec les constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de logement social financé par prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UA - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7

Les modifications de volume, dont notamment les surélévations, sont interdites à l'exception des modifications qui contribueraient à la mise en valeur du bâtiment en restituant l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle ou en répondant à des impératifs d'ordre technique.

La restauration ou l'entretien de ces immeubles devra être réalisé en maintenant les volumes et les percements ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine. De nouveaux percements sont toutefois possibles.

Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou les installations d'intérêt collectif.

Dans le cas d'une construction ne faisant pas référence à un vocabulaire architectural traditionnel, des adaptations peuvent être acceptées sous réserve que le bâtiment s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti ou naturel.

Dans le périmètre de protection de monuments historiques, les prescriptions spécifiques pourront ne pas être imposées pour des projets architecturaux ou paysagers innovants correspondant à des programmes spécifiques sous réserve de leur qualité exemplaire et de leur parfaite intégration à l'environnement.

Règle générale

La recherche de qualité architecturale, urbaine et paysagère suivra les prescriptions suivantes:

1/ Volumes et insertion dans le site

Les constructions nouvelles, les extensions, les garages, les annexes doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant le caractère du paysage bâti.

Les constructions annexes doivent former une unité architecturale avec le bâtiment principal. Les

constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et la pente dicter la distribution des niveaux.

Aucune surélévation du rez-de-chaussée ne sera autorisée au-delà de 20 cm par rapport au niveau de la voie de desserte.

2/ Toitures

Règle générale

Les toitures des constructions nouvelles, par leurs pentes, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles doivent être en harmonie avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent respecter deux pans dont la pente principale sera comprise entre 30° et 45°.
- Les toits à une pente sont admis pour les annexes, vérandas, garages vus depuis le domaine public dans la limite de 30 m² de SHON lorsqu'ils s'intègrent dans l'environnement.
- Les toitures terrasses ne sont pas admises pour tout bâtiment vu depuis le domaine public
- Les débordements de toiture ne dépasseront pas 20 cm de large.
- aucun débord de toiture pignon ne sera permis

Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis, doivent respecter le sens de la pente de toiture du bâtiment contre lequel ils s'adossent.

Les ouvertures autorisées sont :

- Châssis tabatière
- Lucarne (lucarnes rampantes et en chien assis sont interdites) (cf. Annexe 1)
- Les ouvertures de ventilation
- Les fenêtres de toit de dimensions maximum 78 x 98 cm seront encastrées dans la toiture et seront limitées à deux ouvertures sur le versant vu du domaine public

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- La tuile de terre cuite plate, brune ou vieillie, petit moule
- L'ardoise naturelle ou artificielle avec une pose horizontale
- Le zinc
- Le cuivre
- Le verre
- Le bardeau de bois pour les annexes
- Tout autre matériau contemporain qui par son aspect et sa couleur s'allie à celle de la tuile plate vieillie de type petit moule et à celle de l'ardoise naturelle (ton bleu nuit) est autorisé.
- La tôle métallique peinte, couleur tuiles vieilles ou ardoise, est autorisée pour les bâtiments d'activité.

Les éléments de toiture autorisés :

- Cheminées en brique ou avec enduit et brique
- Epis en zinc ou plomb
- Les capteurs solaires

Ces dispositions s'appliquent aux réhabilitations et restaurations que ce soit avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

3) Les façades

Règles générales

Les matériaux et couleurs

Pour les bâtiments anciens et les constructions nouvelles de facture traditionnelle, sont autorisés :

- la pierre calcaire (taillée ou pas), l'enduit coloré, le plâtre, la brique. Les enduits auront une palette de couleurs dans les tons sable, ocre, gris, rosé.
- les blancs et toute imitation de matériaux sont interdits.
- les menuiseries seront peintes

Pour les constructions nouvelles d'expression plus « contemporaine » pourront être autorisés le zinc, le cuivre, les menuiseries métalliques peintes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux annexes, garages et appentis non visibles depuis le domaine public.

Règles pour les façades visibles du domaine public

Les *baies* seront plus hautes que larges, les ouvertures nouvelles créées dans la façade existante devront s'aligner verticalement et/ou horizontalement avec les ouvertures existantes du rez-de-chaussée ou de l'étage.

Les *pignons* pourront comporter des percements.

Le *soubassement* sera en pierre ou en enduit de ton identique à l'enduit de façade ou plus soutenu. Hauteur maximale entre 50 à 70 cm.

Les *modénatures* participeront à la qualité et à la variété de l'architecture. Elles pourront être:

- Simples bandeaux, méplats clairs encadrant les baies et les portes, soulignant l'étage et la corniche, chaînage de pierre
- Linteaux apparents, fenêtres cintrées, niche, porte cochères (droite en plate-bande, plein-cintre, cintre surbaissé).

Les *menuiseries et volets battants* le long des voies repérées au plan de zonage, seront :

- des volets pleins ou demi claire-voie
- peints dans des tonalités de gris, brun, bleu, vert amande, ocres jaunes, blanc cassé

Les *perrons, auvents* sont interdits (sauf auvent de toiture sur un hangar de ferme)

4) Les clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

Règles pour les clôtures visibles du domaine public

- la hauteur sera comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres
- elles doivent être faites d'un mur plein en enduit à pierres vues ou en enduit traditionnel (sablé ou ocré) intégrant le portail ou la porte d'entrée.

Un soubassement peut souligner le pied.

Un chaperon de tuiles à un ou deux versants ou un simple couronnement plat protégera la partie haute du mur.

ou

- elles doivent être faites d'un muret surmonté d'une grille peinte en barreaudage vertical. La grille offrira la transparence d'une limite moins forte. La proportion en hauteur sera de 1/ 3 pour le muret et 2/3 pour la grille
- Les clôtures en bois, béton armé, PVC et autres matériaux non prévus pour cet usage sont interdites.

Règles pour murs et portails au titre de l'article L 123-1-7

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle de moellons enduits seront systématiquement conservés et restaurés à l'identique.

Des percements n'excédant pas 3 mètres de large pourront éventuellement être autorisés pour l'accès des véhicules (une seule ouverture par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons, d'une largeur maximum d'un mètre pourra également être autorisée.

Cette démolition partielle du mur ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures de conservation pour les parties des murs existants.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein sur toute la hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

ARTICLE UA - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

RAPPELS

Pour toute nouvelle construction ou réhabilitation, en cas d'impossibilité technique d'aménagement sur le terrain même, le constructeur pourra être autorisé à reporter les places de stationnement sur un seul autre terrain, situé entre 0 et 300 m. A défaut, il versera une participation pour non réalisation de stationnement.

Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondra aux besoins des constructions et installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

Il sera exigé pour les constructions à usage de:

Habitation:

2 places par logement. Cette règle ne s'applique pas aux logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Commercial:

De 0 à 50 m² de SHON : Sans objet

Au-delà de 50 m² SHON : 1 place pour 25 m² de surface de SHON

Au delà de 300 m² SHON : surface maximale de stationnement égale à une fois et demi la surface de SHON

Bureaux et services:

De 0 à 100 m² de SHON : Sans objet

Au-delà de 100 m² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de SHON

Activités artisanales : 1 place pour 50 m² SHON. A cette surface s'ajoutent les espaces de stationnement des camions et autres véhicules utilitaires

Hébergement et de restauration

1 place pour 1 chambre d'hôtel

1 place pour 10 m² de salle de restaurant

Le stationnement de vélos et de motos

Des emplacements pour le stationnement de vélos et de motos seront à prévoir sur l'espace public et à proximité des entrées d'équipements publics.

ARTICLE UA - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règle générale

Dans la mesure où il est en bon état, le couvert végétal ou du boisement existant repérés au titre de l'article L 123-1-7, devra être maintenu ou remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales en nombre équivalent.

Les plantations seront d'essences locales selon la liste indicative (annexe 3).

Les espaces restant libres sur les parcelles, en dehors des circulations, devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

Les installations techniques et les citernes contenant des combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie vive d'arbustes formant écran.

Aucune plantation d'arbres ne sera admise à moins de 10 mètres du Fusin.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, activités artisanales et services qui en sont le complément naturel. Elle est desservie par les réseaux.

Elle concerne :

- les extensions récentes du noyau urbain traditionnel et les hameaux présentant une urbanisation moins dense qu'en zone UA. Elle est constituée aussi d'exploitations agricoles.
- Des parcelles profondes dans certains secteurs où l'implantation des constructions sera limitée à une bande définie par rapport à l'alignement de la voirie.
- le secteur UB1 qui a pour vocation principale la construction d'équipements publics, notamment un futur groupe scolaire et la construction de logements. Il constituera un pôle d'activités mixte.
- Au titre de l'article L 123-1-7, la commune a dressé un inventaire des éléments de patrimoine, identifiés sur le plan de zonage, qui ne font pas l'objet de classement ou d'inscription, mais dont l'intérêt esthétique, historique, écologique justifie des recommandations. Il peut s'agir de fermes.

APRES MODIFICATION

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

ARTICLE UB -1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning
- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes
- Toute construction est interdite à moins de 10 mètres de part et d'autre du Fusin

ARTICLE UB - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

RAPPEL

Les éléments bâtis et de paysage repérés au plan de zonage doivent être conservés (annexe 4).

Sont autorisés sous conditions :

- La construction **d'habitations et d'équipements publics et d'intérêt collectif, en secteur UB 1**, à condition de respecter les principes figurant au schéma d'organisation spatiale (cf. annexe 2).
- Les constructions à usage agricole, artisanal, commercial ou de services à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition d'être liés à des garages ou des stations-service conformes aux réglementations en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations soumises à déclaration ainsi que les constructions nouvelles ou l'extension de bâtiments existants sont permises sous réserve d'éviter ou de réduire toute gêne et nuisance au voisinage d'habitat ou à l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB - 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir

- soit un accès direct à une voie publique ou privée en état de viabilité et ouverte à la circulation automobile.
- soit obtenir un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur minimale de chaussée sera de 3,50 mètres.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les aires de stationnement privées et les groupes de garages collectifs supérieurs à deux ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Voirie

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de brancardage, etc.

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

Toute nouvelle voirie sera constituée d'une plateforme de 8 mètres de large minimum pour une voie à double sens et de 7 mètres pour une voie à sens unique.

Dans le secteur UB1 à vocation d'équipements publics et de logements, l'emprise nécessaire devra être prévue pour :

- l'aménagement du carrefour entre la voie communale n°9 et la RD 43
- l'élargissement de la VC n°9 : l'emprise publique passera de 8 à 14 mètres
- la requalification de la RD 43 dans l'emprise publique actuelle de 14 mètres

ARTICLE UB - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions suivantes :

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Dans le cas d'assainissement autonome, toutes les eaux usées, notamment industrielles et agricoles, devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré, au préalable, par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Lorsque les caractéristiques du site ne permettent pas l'infiltration par épandage souterrain, il peut être fait appel à des dispositifs de substitution de type filtre à sable avant l'évacuation.

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans le cas de rejets de filières d'assainissement non collectif, toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Eaux pluviales : elles devront être gérées sur la parcelle, aucun rejet au réseau public ne sera autorisé

Pour les lotissements et groupes d'habitations, le réseau d'assainissement devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel sauf impossibilité technique.

Eaux industrielles : Les eaux résiduaires industrielles *et autres eaux usées de toute nature*, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Le rejet direct en milieu naturel, après traitement approprié interne à l'établissement, sera privilégié.

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié et déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

3) Électricité - Téléphone

Les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

4) Câbles et réseaux

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

ARTICLE UB - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UB - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

Toute construction doit être implantée

- soit à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Dans ce cas, la façade sera implantée avec un retrait de 5 mètres minimum et de 30 mètres maximum par rapport à l'alignement de toute voie, actuelle ou future.

Des règles différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet concerne un bâtiment à implanter en continuité avec une construction existante en bon état édifiée en retrait
- pour les **équipements publics et d'intérêt collectif**

Dans le secteur UB1 (schéma en annexe 2)

Tout bâtiment ou clôture doit être implanté avec un retrait minimal de :

- **3 mètres** par rapport à l'alignement le long de la RD 43
- **3 mètres** par rapport à l'alignement le long de la voie communale n°9

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions principales nouvelles est admise :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur une des deux limites séparatives latérales ou limite de fonds de parcelle
- soit en retrait : dans ce cas, le recul minimal à respecter sera :
 - o 3 mètres s'il s'agit de façades aveugles ou comportant des baies à verre dormant.
 - o 6 mètres si la construction comporte des baies ouvrantes supérieures à 0.75m2
 - o dans le cas de constructions groupées avec plan d'ensemble, des retraits différents pourront être autorisés

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (extensions, appentis) ni aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions nouvelles à usage d'habitation, la distance minimale doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux garages ni aux abris de jardin ni aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

ARTICLE UB - 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales autorisées est fixée à 12 m au faîtage.

Pour la construction d'annexes, garages isolés de la construction principale, la hauteur ne dépassera pas 7 mètres au faîtage.

Pour la construction de bâtiments agricoles, la hauteur ne dépassera pas 15 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

ARTICLE UB - 11 : ASPECT EXTERIEUR :

RAPPEL

Dans le cas d'une construction ne faisant pas référence à un vocabulaire architectural traditionnel, des adaptations peuvent être acceptées sous réserve que le bâtiment s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti ou naturel.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

Règles générales

La recherche de qualité architecturale, urbaine et paysagère suivra les prescriptions suivantes:

1) Volumes et insertion dans le site

Les constructions nouvelles, les extensions, les garages, les annexes doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant le caractère du paysage bâti.

Les constructions annexes doivent former une unité architecturale avec le bâtiment principal. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et la pente dicter la distribution des niveaux.

Aucune surélévation du rez-de-chaussée ne sera autorisée au-delà de 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel

2) Toitures

Les toitures par leurs pentes, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes de toitures

- Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent être à deux pentes minimum comprises entre 30° et 45°.
- Pour les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les auvents, les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

Les matériaux de couverture interdits sont:

- Le shingle
- L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment).
- L'emploi de tôles métalliques non peintes

Les ouvertures en toiture interdites sont:

- Les lucarnes en chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes (annexe 1).

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux. Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs des enduits auront une palette de couleurs dans les tons pierre, sable, gris rosé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est pros crit.

Les matériaux interdits sont :

- L'emploi de bardages métalliques pour tout bâtiment autre qu'à usage agricole ou d'activités Les enduits blancs
- les bardages réfléchissants

4) Clôtures vues depuis le domaine public

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et être constituées par :

- soit un rapport d'1/3 bâti et de 2/3 avec grille. Dans ce cas le muret sera en harmonie avec l'habitation, surmonté de préférence d'une grille à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (annexe 3).
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales

Tout autre matériau est interdit.

Leur hauteur totale n'excédera pas 1,60 mètres.

Règles pour les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7

Les modifications de volume, dont notamment les surélévations, sont interdites à l'exception des modifications qui contribueraient à la mise en valeur du bâtiment en restituant l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle ou en répondant à des impératifs d'ordre technique.

La restauration ou l'entretien de ces immeubles devra être réalisé en maintenant les volumes et les percements ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine. De nouveaux percements sont toutefois possibles.

Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique

ARTICLE UB - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera exigé pour les constructions à usage de :

Habitation :

- deux places de stationnement par logement
- trois places par logement de plus de 170 m² de SHON
- cette règle ne s'applique pas aux logements sociaux financés par des prêts aidés par l'Etat

Commercial

- 1 place par 50 m² de SHON
- au-delà de 300 m² : surface maximale de stationnement égale à une fois et demi la surface de SHON en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme

Bureaux et de services :

- Une place de stationnement pour 50m² de SHON

Hébergement et de restauration

- une place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Activités artisanales

- Une place de stationnement par 50 m² SHON.
- A ces espaces aménagés pour le stationnement du personnel, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs.

Règle particulière en secteur UB1 à vocation d'équipements publics : le stationnement pour car scolaire sera autorisé le long de la voie communale n°9 (schéma annexe 2)

Le stationnement de vélos et de motos

Des emplacements pour le stationnement de vélos et de motos seront à prévoir sur l'espace public et à proximité des entrées d'équipements.

ARTICLE UB - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règle générale

Dans la mesure où il est en bon état, le couvert végétal ou du boisement existant repéré au titre de l'article L 123-1-7, devra être maintenu ou remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales en nombre équivalent.

Les plantations seront d'essences locales selon la liste indicative (annexe 3).

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts comprenant un arbre de haute tige pour 100 m² de surface traitée.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement et des écrans boisés devront être plantés pour les parkings de plus de 1000 m².

Les *installations techniques* et *citernes* contenant des combustibles à usage domestique, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie vive d'arbuste formant écran.

Aucune plantation d'arbres ne sera admise à moins de 10 mètres de part et d'autre du Fusin.

Règle pour le secteur UB1 (schéma annexe 2)

Il sera exigé

- une frange boisée de 3 mètres d'épaisseur sur la limite sud du secteur, composée d'essences locales d'arbres de haute tige, arbustes et haies vives.
- un axe planté exclusivement piéton traversant le secteur d'Ouest en Est
- un plan paysager sera demandé pour harmoniser le choix des clôtures, la palette végétale, le mobilier urbain (éclairage, bancs, poubelles, etc.). Un effort sera demandé pour minimiser les surfaces imperméabilisées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone urbaine déjà équipée, à vocation d'industries, d'artisanat, de commerces, de services et de dépôts.

Certains usages seront limités sur les parcelles soumises à la servitude liée au périmètre rapproché de protection de captage des eaux (cf. plan des servitudes d'utilité publique).

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

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

Sont interdits:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas en rapport direct avec les constructions admises dans la zone
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisés à l'article UI -2
- Les dépôts de véhicules ou de ferrailles ou matériaux de démolition

ARTICLE UI - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux
- Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des activités, conformes à la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- Les constructions et les installations, nouvelles ou extensions, à condition d'être nécessaire à l'activité ferroviaire comme service public ou d'intérêt collectif

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI - 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et ouverte à la circulation automobile selon l'article R 111- 4 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage, etc. (largeur minimum : 3,5 mètres).

Voirie

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE UI - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions ci-après :

1) Alimentation en eau

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit obligatoirement être alimentée par branchement sur le réseau collectif.

2) Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle (en système séparatif).

L'assainissement individuel peut être autorisé seulement en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou éventuellement égouts pluviaux est interdit.

Eaux usées et vannes : Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas d'assainissement autonome, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sous réserve d'un pré-traitement approprié déterminé avec le gestionnaire du réseau avant tout rejet au réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Eaux résiduaires industrielles :

Les eaux résiduaires artisanales ou industrielles à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Le rejet direct en milieu naturel, après traitement approprié interne à l'établissement, sera privilégié.

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet éventuel dans le réseau public est soumis à une étude d'impact.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, doit être subordonnée aux mêmes conditions.

3) Électricité - Téléphone

Les réseaux devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

4) Câbles et réseaux

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

ARTICLE UI - 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UI - 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimal obligatoire de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions à usage de bureaux ou d'habitation autorisées dans la zone pourront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue à condition qu'il ne soit pas créé de gêne ou de danger pour la circulation.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

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

Toute construction, installation ou dépôt nouveaux doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives latérales.

Les nouveaux pavillons de gardiennage pourront être implantés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives latérales.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif. et aux annexes.

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

Entre deux constructions nouvelles non jointives, la distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

ARTICLE UI - 9: EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UI - 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour des constructions nouvelles d'habitation autorisées sur la zone : La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Pour des constructions nouvelles à usage de bureaux, services et autres activités: La hauteur ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI - 11: ASPECT EXTERIEUR :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

1) Volumes et insertion dans le site

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures et façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est proscrit.

3) Clôtures vues depuis le domaine public

Les clôtures pourront présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de haies vives d'essences locales doublées d'un grillage ou d'une grille (annexe 3).
- soit si l'activité le nécessite, des clôtures maçonnées doublées à l'extérieur d'une haie vive de même hauteur.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures de la ligne ferroviaire pourront être de nature défensive (panneaux de treillis soudés de 2 mètres de hauteur).

ARTICLE UI - 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de telle sorte qu'il soit le moins visible possible et devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Il sera exigé pour les constructions nouvelles à usage de:

Habitation autorisées dans la zone : 2 places par logement

Industriel et artisanal : 1 place pour 50 m2 SHON.

- à cette surface s'ajoutent les espaces de stationnement des camions et autres véhicules utilitaires

Entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m2 SHON

Commercial appelé à recevoir du public:

- 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Au delà de 300m² de SHON, surface maximale de stationnement égale à une fois et demi la surface de SHON

Bureaux ou de services destinés à abriter du personnel:

- de 0 à 50 m2 de SHON : 1 place
- Au-delà de 50 m2 de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de SHON

ARTICLE UI - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales

Dans la mesure où il est en bon état, le couvert végétal ou du boisement existant repéré au titre de l'article L 123-1-7, devra être maintenu ou remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales en nombre équivalent.

Les plantations seront d'essences locales selon la liste indicative (annexe 3).

Les espaces restant libres sur les parcelles, en dehors des circulations et des stationnements, devront

- être traités en totalité en espace vert
- comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface libre traitée en espace vert

Les *marges de recul* par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en espace vert (sauf si utilisées en stationnement).

Les parkings supérieurs à 20 véhicules légers seront agrémentés d'arbres de haute tiges à raison de :

- 1 arbre pour 50 m², les arbres pouvant être groupés
- un écran végétal périphérique constitué d'essences locales devra être créé pour réduire l'impact visuel dans le paysage

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

C'est une zone non équipée, destinée à être urbanisée.

Cette zone comprend plusieurs secteurs: AU1, AU2, AU3 à vocation principale d'habitat. Elles peuvent aussi accueillir des équipements publics, des bureaux et des services de proximité.

Pour toutes opérations groupées ou non groupées, les règles seront celles des orientations d'aménagement pour la dite zone (cf. orientations d'aménagement)

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

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

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les bâtiments à usage agricole autres que ceux visés à l'article AU-2
- les hébergements légers de loisirs, y compris caravanning.
- les bâtiments à usage d'activités artisanales, industrielles
- les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- les affouillements autres que ceux visés à l'article AU-2

ARTICLE AU - 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

Sont autorisés sous condition

- Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone
- pour toutes opérations groupées ou non-groupées d'une zone AU, les règles seront celles des orientations d'aménagement pour la dite zone :
 - o chaque opération devra porter sur l'ensemble de la zone
 - o chaque opération pourra être réalisée par tranches à condition d'appliquer les orientations d'aménagement pour la dite zone
 - o les dimensions des réseaux, dès la première tranche, devront être respectées pour permettre, sans problème, la réalisation des tranches suivantes
- Les bâtiments à usage de services, de bureaux, de commerces et d'équipements publics de proximité sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'usage d'habitation dominant dans les zones AU

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU – 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages, etc. Largeur minimum : 3,50 mètres.

En zone AU3, la création d'accès pour véhicules automobiles est interdite sur la route départementale 403.

Voirie

En zone d'habitat : Le schéma des voiries doit éviter l'écueil des voies en impasse. Toutefois, en cas de création ou d'extension d'impasse elles doivent permettre le demi-tour des véhicules légers et de camions.

Toute nouvelle voirie doit être constituée d'une plateforme de :

- 7 mètres minimum pour une voie à sens unique
- 10 mètres minimum pour une voie à double sens

ARTICLE AU – 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions ci-après :

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle (en système séparatif).

L'assainissement individuel peut être autorisé seulement en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou éventuellement égouts pluviaux est interdit.

Eaux usées : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Dans le cas d'assainissement autonome, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes

aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

3) Électricité – Téléphone : Les réseaux devront être réalisés en souterrain pour toute construction nouvelle. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

4) Câbles et réseaux

Dans les opérations groupées, la solution des installations communes devra être obligatoirement recherchée. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades.

ARTICLE AU - 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

En zone AU2, toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,
- soit en retrait : Dans ce cas, il sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie, actuel ou futur

En zone AU3, le retrait sera de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie départementale 403

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent mais sous réserve qu'un effort particulier soit fait pour une bonne intégration paysagère.

ARTICLE AU - 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Toute construction nouvelle pourra être implantée

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur une des deux limites séparatives latérales ou limite de fonds de parcelle
- soit en retrait: dans ce cas, le recul minimal à respecter sera :
 - o 3 mètres s'il s'agit de façades aveugles ou comportant des baies à verre dormant
 - o 6 mètres si la construction comporte des baies ouvrantes supérieures à 0.75m²
 - o dans le cas de constructions groupées avec plan d'ensemble, des retraits différents pourront être autorisés

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (extensions, appentis), ni aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent mais sous réserve qu'un effort particulier soit fait pour une bonne intégration paysagère.

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

Entre deux constructions nouvelles à usage d'habitation, la distance minimale doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique

- ni aux garages ni aux abris de jardin
- ni aux opérations groupées avec plan d'ensemble
- ni aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

ARTICLE AU - 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute nouvelle construction est fixée à 12 mètres au faîtage calculé par rapport au sol naturel et en milieu de façade.

La hauteur maximale d'annexes et de garages isolés de la construction principale est fixée à 7 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif sous réserve qu'un effort particulier soit fait pour leur bonne intégration paysagère.

1) Volumes et insertion dans le site

Quelle que soit la vocation de la zone, les constructions nouvelles, les annexes, les garages et les extensions doivent présenter une unité d'aspect et de volumes permettant une bonne intégration au milieu bâti et naturel environnant. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Aucune surélévation du rez-de-chaussée ne sera autorisée au-delà de 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel au droit du milieu de la construction.

2) Toitures

Les toitures par leurs pentes, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes de toiture

- pour les bâtiments principaux à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes minimum comprises entre 30° et 45°.
- pour les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les auvents, les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

Les matériaux de couverture interdits sont:

- Le shingle
- L'emploi de tôles métalliques et de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures

Les ouvertures en toiture interdites sont :

- Les lucarnes en chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes (annexe 1)

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux. Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs des enduits auront une palette de couleurs dans les tons pierre, sable, gris rosé. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux interdits sont :

- L'emploi de bardages métalliques et de tout matériau non prévu à cet usage.
- Les enduits blancs
- les bardages réfléchissants

5) Clôtures vues depuis le domaine public

Lorsqu'elles sont édifiées, les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale.

Au contact d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures devront être constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage ou d'une grille. Tout autre matériau est interdit (pas de clôture maçonnée).

Entre parcelles, les clôtures seront composées de haies vives et d'arbres à haute tige, doublée ou non de grillage.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,60 mètres.

ARTICLE AU - 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondra aux besoins des constructions et installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

Il est exigé pour les constructions à usage de:

Habitation :

- 2 places, y compris les garages, par logement
- 3 places, y compris les garages, par logement de plus de 170m² SHON
- Rappel : Pour le logement social il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

Bureaux et de services : 1 place pour 50 m² SHON

Équipements publics : le nombre de places sera calculé en fonction de l'usage alterné des équipements publics.

Le stationnement de vélos et de motos sera à prévoir sur l'espace public et à proximité des entrées des équipements publics.

ARTICLE AU - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales

Dans la mesure où le couvert végétal ou du boisement existant est en bon état, il devra être maintenu ou remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales et en nombre équivalent.

Les plantations seront d'essences locales selon la liste indicative (annexe 3).

En conformité avec les indications figurant dans les schémas de chaque zone (cf. orientations d'aménagement), il sera exigé:

- *sur tout ou partie du pourtour de la zone concernée :* une frange boisée à créer ou à replanter dès la mise en œuvre d'une opération pour intégration visuelle des nouvelles constructions dans le paysage. Elle sera d'une épaisseur de 3 mètres minimum et sera

composée d'arbres à haute tige, arbustes et haies d'essences locales ensemble ou séparément (annexe 3).

- *dans les espaces libres*, une palette végétale d'essences locales sera instaurée dans les cahiers des charges de chaque zone
- *des alignements plantés d'arbres de haute tige* seront créés le long des voiries pour marquer les axes structurants
- *Les espaces restant libres* en dehors des circulations et des stationnements devront être traités en espaces verts ou en jardins d'agrément.
- *les installations techniques* doivent être entourées d'une haie vive d'arbustes formant écran.
- *Les citernes contenant des combustibles* visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie vive d'arbustes formant écran.
- *Les aires de stationnement en surface* devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement

En zone AU2 : aucune plantation d'arbres ne sera admise à moins de 10 mètres du Fusin.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL :

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

Sans objet

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES
--

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone comprend des terrains, en général non équipés, protégés du fait de leur valeur agricole.

La vocation de la zone est la protection et le développement de l'activité agricole.

Certaines parcelles sont affectées par des servitudes d'utilité publique, notamment une protection de périmètres de captage des eaux (cf. plan des servitudes).

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

ARTICLE A - 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article .A2
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits non liés aux installations agricoles
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris le caravanning

ARTICLE A - 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

Sont autorisés sous conditions :

- les habitations lorsqu'elles sont nécessaires aux activités agricoles et qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation
- la construction d'annexes, garages, vérandas et abris de jardin lorsqu'elle est liée à un bâtiment principal existant à usage d'habitation lui-même nécessaire aux activités agricoles et implanté à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation
- les gîtes ruraux et autres activités à caractère d'hébergement ou de commerce touristique par changement de destination de bâtiments existants tels que les habitations, granges et autres annexes construites en maçonnerie. Ce changement de destination devra contribuer au maintien de l'activité agricole existante qui reste l'activité principale seule autorisée dans la zone.
- Les équipements ou installations d'infrastructures à la condition expresse qu'il soit impossible de les localiser à proximité des zones urbaines et qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole des terrains.
- Les constructions et les installations, nouvelles ou extensions, à condition d'être nécessaire à l'activité ferroviaire comme service public ou d'intérêt collectif

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3: ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages.

Voirie

Le long de la RD 206, route scénique, les aménagements devront prévoir que :

- les aires de stationnement ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public
- la plateforme intègre une voie piétonne et cycles

ARTICLE A - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction nécessitant l'usage d'eau potable ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle (en système séparatif).

Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou éventuellement égouts pluviaux est interdit.

Eaux usées : Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Dans le cas d'assainissement autonome, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux pluviales : les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être obligatoirement recherchées.

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable et dans les ruisseaux et rivières après autorisation des services compétents.

3) Électricité - Téléphone :

Dans toute la mesure du possible, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

4) Câbles et réseaux

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public ou bien être peintes dans les mêmes couleurs que le bâtiment.

ARTICLE A - 5: SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Sans objet

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée

- soit à l'alignement des voies
- soit en recul : dans ce cas, celui-ci sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue

Toute nouvelle construction à d'autres usages doit être implantée avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements collectifs.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

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

Sans objet

ARTICLE A - 9: EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A - 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments d'activités agricoles est fixée à 15 mètres.

ARTICLE A - 11: ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou installations d'intérêt collectif.

1) Volumes et insertion dans le site

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

Les toitures par leurs pentes, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes de toiture

Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent être à deux pentes minimum comprises entre 30° et 45°.

- Pour les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les auvents, les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

Les matériaux de couverture interdits sont:

- Le shingle
- L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant
- L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment).

Les ouvertures en toiture interdites sont:

- Les lucarnes en chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes (annexe 1).

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux. Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs des enduits auront une palette de couleurs dans les tons pierre, sable, gris rosé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux interdits sont :

- l'emploi de bardages métalliques non peints ou réfléchissant et de tout matériau non prévu à cet usage.
- les enduits blancs

Les matériaux autorisés sont :

L'emploi, en façades et pignons, de bardages métalliques n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités ou à usage agricole et les annexes. Les couleurs doivent être sombres : bleu foncé, brun, beige foncé, gris, etc. L'emploi du bois est recommandé.

4) Clôtures vues depuis le domaine public

Elles doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et les paysages environnants.

Lorsque les clôtures sont constituées d'une haie vive, celle-ci sera d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un grillage (annexe 3).

Tout autre matériau est interdit sauf pour les clôtures de la ligne ferroviaire qui pourront être de nature défensive et d'une hauteur totale de 2 mètres.

ARTICLE A - 12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales

Dans la mesure où il est en bon état, le couvert végétal ou du boisement existant, repéré au titre de l'article L 123-1-7, devra être maintenu ou remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales en nombre équivalent.

Les plantations seront d'essences locales selon la liste indicative (annexe 3).

Toute nouvelle construction ou extension doit s'accompagner de la plantation de feuillus constituée d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

Les bâtiments d'activité doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales.

Les citernes contenant des combustibles à usage domestique et les décharges contrôlées d'ordures ménagères visibles des voies et cheminements, doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage mixte, faisant écran.

Des alignements plantés seront créés ou replantés le long des voiries.

Aucune plantation d'arbres ne sera admise à moins de 10 mètres du Fusin.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :

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

Sans objet

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone comprend des terrains, en général non équipés, protégés du fait de leur qualité paysagère ou des éléments naturels ou bâtis remarquables qui la composent.

Elle intègre également une route aux qualités scéniques, la RD 206.

Elle comprend aussi

- un secteur NJ à vocation de jardins familiaux
- un secteur NL à vocation d'activités sportives, de loisirs et aires de jeux et aux équipements et installations qui y sont liés

Les usages de certaines parcelles sont limités par des servitudes d'utilité publique notamment une protection de périmètre de captage des eaux (cf. plan des servitudes).

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

ARTICLE N - 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning

ARTICLE N - 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

- Les ouvrages d'utilité publique (pour voirie et réseaux divers, écoulement des eaux naturelles)
- Les constructions nécessaires à la gestion des espaces forestiers et naturels
- L'aménagement et l'extension des habitations et leurs annexes existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 250 m² SHON totale
- Les équipements publics valorisant l'usage de la zone et son accès au public
- Les gîtes ruraux intégrés dans les fermes existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole
- Dans le secteur NJ : Les aménagements et les constructions liés à l'activité des jardins familiaux. La superficie d'un abri ne dépassera pas 20 m² SHON
- Les équipements ou installations d'infrastructures

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3: ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir

- soit un accès direct à une voie publique ou privée
- soit un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages. Largeur minimum de chaussée: 3,50 mètres.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers doivent être prises pour le débouché des véhicules sur les voies publiques et privées.

Voirie

Les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Dans le cas d'élargissement ou de création de voirie, la plateforme intégrera une liaison piétonne et pour cycles.

ARTICLE N - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions ci-après :

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou éventuellement égouts pluviaux est interdit.

L'assainissement individuel peut être autorisé seulement en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales : les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être

obligatoirement recherchées. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel. Le rejet aux rivières et aux ruisseaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

3) Électricité - Téléphone

Dans toute la mesure du possible, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

4) Câbles et réseaux

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public ou bien devront être peintes pour s'intégrer au bâtiment.

ARTICLE N - 5: SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Sans objet

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

Toute nouvelle construction doit être implantée

- soit à l'alignement des voies
- soit en recul : dans ce cas, celui-ci sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue lorsqu'il s'agit d'un garage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.

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

En secteur NJ :

Les abris de jardin seront implantés :

- soit en limite séparative latérale ou en fond de jardin
- soit en recul : dans ce cas, il sera au minimum de 2 mètres par rapport à la limite latérale ou du fond de jardin

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou les installations d'infrastructures sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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

Sans objet

ARTICLE N - 9: EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N - 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NJ : la hauteur des abris est limitée à 4 mètres maximum au faîtage.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, la hauteur de la nouvelle construction n'excédera pas celle du bâtiment auquel elle s'accrole.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des équipements publics ni aux installations d'infrastructures sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N - 11: ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des équipements publics ni aux installations d'infrastructures sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

1) Volumes et insertion dans le site

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

Les toitures par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat, sauf dans le secteur NJ.

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Les matériaux de façades interdits sont :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

4) Clôtures

Lorsqu'elles sont édifiées, elles pourront présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Leur hauteur n'excédera pas deux mètres.

ARTICLE N - 12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règle générale

Dans la mesure où il est en bon état, le couvert végétal ou le boisement existant repéré au titre de l'article L 123-1-7 doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en nombre équivalent et d'essences locales selon la liste indicative (annexe 3).

Toutes nouvelles constructions et extensions doivent être masquées, au moins partiellement, par des plantations de haies ou d'arbres constituées d'essences locales pour une bonne intégration au paysage.

Les bâtiments d'activités doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales.

Des alignements plantés seront créés ou replantés pour préserver le paysage d'origine.

Les dépôts, citernes ou installation techniques et les décharges contrôlées visibles du domaine public, cheminements et espaces libres communs, doivent être masqués par un écran de verdure.

Aucune plantation d'arbres ne sera admise à moins de 10 mètres de part et d'autre du Fusin.

Les plantations ne devront pas causer écran à la vue panoramique le long de la RD 206 considérée comme route paysagère. Aucun nouvel alignement d'arbres de haute tige ne sera admis le long de la route côté Nord entre la voie ferrée et le carrefour avec la RD 403 en respect du cône de vue inclus dans le périmètre de protection du monument historique.

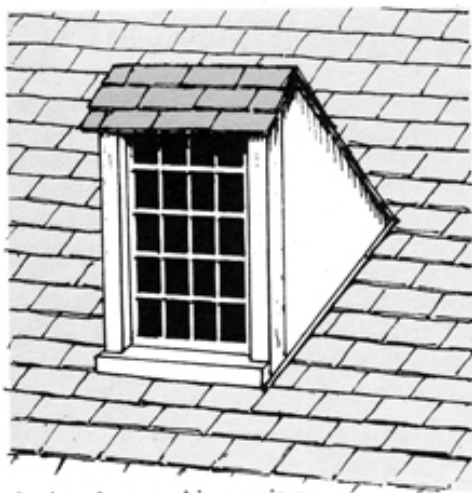
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :

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

Sans objet



Diverses formes de lucarnes



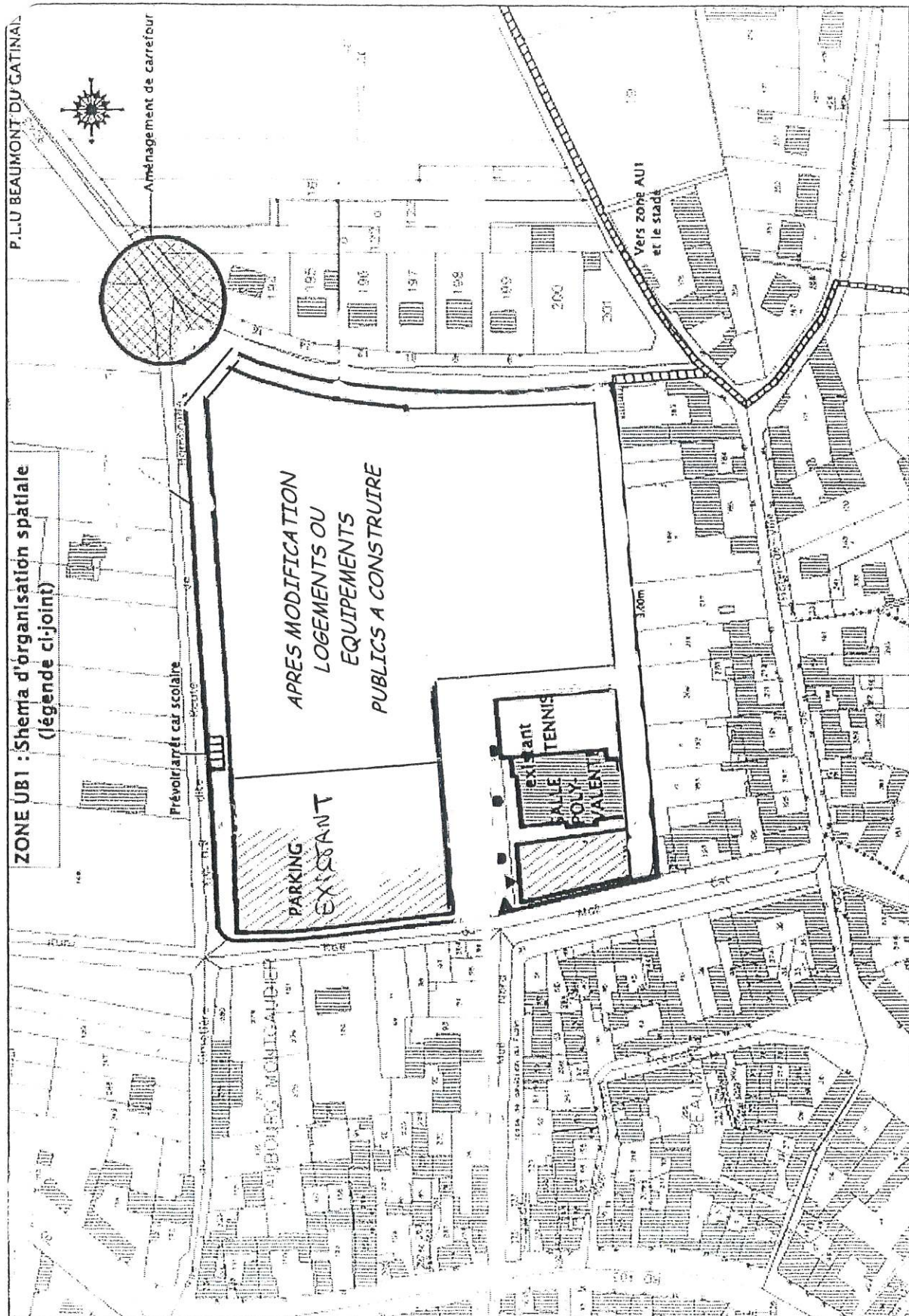
Authentique « chien-assis »
ou lucarne retroussée



Lucarne rampante
(Alsace)

source: "Savoir tout restaurer", ed. Denoël

SECTEUR UB1 – SCHEMA D'ORGANISATION SPATIALE



LEGENDE

ZONE UB1 : Schema d'organisation spatiale

— Périmètre de la zone

 Recul obligatoire par rapport à l'alignement

EQUIPEMENTS PUBLICS :

existant : Salle polyvalente et tennis

à construire : Groupe scolaire (M+E)

Médiathèque

CLSH

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS :

à créer :  Axe planté pour piétons à créer

 Cheminement piétons à créer

 Espace vert de proximité

 Franche boisée de 3.00m d'épaisseur minimum
haie, arbuste, arbre de haute tige d'essences locales

STATIONNEMENT ET VOIRIE :

 Parking public à créer ou à agrandir

► Accès motorisé autorisé à partir du mail piéton

 Stationnement pour car scolaire

 Liaison douce à aménager vers AU1, AU2, le stade

 Aménagement de carrefour à prévoir

VC9 : Elargir l'emprise à 14m (8+6)

RD43 : Requalifier l'emprise actuelle : 14m

LISTE DE VÉGÉTAUX POUR CRÉATION D'ESPACES VERTS, D'ÉCRAN DE VERDURE, DE HAIES

Constitution de haies, brise vent et rideaux non taillés:

Il est démontré que le brise-vent modère l'action des vents sur une longueur au sol équivalent environ à 20 fois la hauteur de celui-ci. Ce qui a pour heureuse conséquence de diminuer l'évaporation du sol et les froides températures. Les brises vent, selon l'usage (écran paysager, protection des cultures), peuvent être constitués sur une ou plusieurs rangées de feuillus ou conifères garnis de préférence jusqu'au sol. Prévoir des labours les 3 ou 4 années qui suivent la plantation. Les écrans de verdure sont constitués de plusieurs alignements plantés comprenant des arbres de haute tige et des arbustes en 1er plan.

- essences feuillues conseillées:
 - Acer platinoides (érable, érable plane)
 - Alnus divers (aulne)
 - Betula (bouleau)
 - Carpinus betulus, Cornus mas (cornouiller), Castanea sativa (châtaignier commun),
 - Crataegus (aubépine)
 - Fagus divers (hêtre)
 - Fraxinus excelsior (frêne commun)
 - Malus pumila (pommier)
 - Populus alba, nigra, tremula (peuplier noir, blanc, tremble)
 - Quercus divers (chêne) espèce en fonction du sol
 - Robinia pseudacacia (robinier)
 - Salix alba (saule blanc)
 - Tilia cordata (tilleul à petite feuille)
- essences de conifères:
 - Chamaecyparis (cyprès)
 - Pseudotsuga douglasii (sapin de douglas)
 - Taxus baccata (if)

Très variée, une haie vive s'adapte à tous les styles. La haie libre est un simple alignement d'arbustes de plusieurs essences, poussant librement, avec une simple taille d'équilibre de temps à autre. C'est une haie idéale pour conserver au jardin des bourgs une identité rurale. Noisetiers ou charmes, lilas, cornouillers, prunelliers forment ainsi de grandes haies rondes du plus bel effet.

- autres essences pour haies vives:
 - Rubus fruticosus (murier), Ilex aquifolium (houx), Abélia grandiflora, Laurier cerise, ou nobilis

Essences adaptées aux milieux humides toujours saturés d'eau:

- Arbres :
Frêne
Peuplier grisard
Arbre glutineux
Bouleau pubescent
- Arbustes de grande taille :
Saule cendré
Saule marsault
Saule blanc
Viorne orbier
Osier
Prunellier ou épine noir
Cornouiller sanguin
- Plantes grimpantes :
Clématite
Renouée

Exemple d'espèces adaptées aux milieux humides non saturés

- Arbres :
Tremble
Charme
Tilleul argenté
Aulne glutineux
- Arbustes :
Coudrier
Sureau noir
Charmille
Houx
- Plantes grimpantes :
Chevrefeuille

ELEMENTS BATIS A PROTEGER



DEFINITION DE TERMES

A - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

B - ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE) :

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

C - OPERATION GROUPEE :

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété.

D - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

C.O.S. = m² de plancher hors œuvre nette (*) sur m² de terrain

(*) : Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S. peut être exprimé en m³.

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² affecté d'un C.O.S. de 0.50, il est possible de construire :

1 000 x 0.50 = 500 m² de plancher hors œuvre

E - SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE :

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction, notamment :

1) dans certaines limites (*) :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Les surfaces nécessaires aux aménagements en vue de l'amélioration de l'hygiène des locaux et à l'isolation thermique ou acoustique, à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées

2) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Se reporter à l'article L112-1 du code de l'urbanisme

(*) Les usagers ont intérêt, à ce sujet, à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.