

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CLERMONT

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION – PHASE APPROBATION

5 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le

Le Maire,
Christian VERMELLE

PROCEDURES

PLU approuvé le

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT
Les Ducs de Savoie – Bât 1
15 avenue du Léman
74200 Thonon-les-Bains

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai/Ni.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N/Nh.....	65
ANNEXE.....	68

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'hébergement hôtelier.
- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où :

2.1 - Les constructions à usage

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.1.2 : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

2.2 - Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations

Les annexes fonctionnelles des habitations désignent les garages, abris jardin, bûchers, abris à bois, piscines et ouvrages liés.

Elles sont autorisées dans la mesure où les articles 6, 7, et 10, les concernant sont respectés.

2.4 - Les travaux sur le bâti existant

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

Les accès d'origine doivent être maintenus.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres.

Pour la desserte de moins de trois constructions individuelles, l'emprise minimale des voies nouvelles est de 3,5 mètres de largeur.

3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certaines liaisons piétonnes à créer repérées au document graphique font l'objet d'une servitude au titre du L123-2 c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet

des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction nouvelle, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être dirigées dans le réseau séparatif eaux pluviales communal.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et des voies.

Cette règle est également valable pour les annexes fonctionnelles des constructions.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions doivent être de 18 m de l'axe des routes départementales.

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

7.1 – Implantation

L'implantation des constructions est possible :

- soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen ou en appui sur une mitoyenneté existante :
 - o soit sur une limite latérale,
 - o soit sur une limite de fond,
 - o soit sur deux limites latérales.
- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes fonctionnelles des constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne simultanée.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

La mitoyenneté est admise.

7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faitage ne dépasse pas 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne doit excéder 50 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

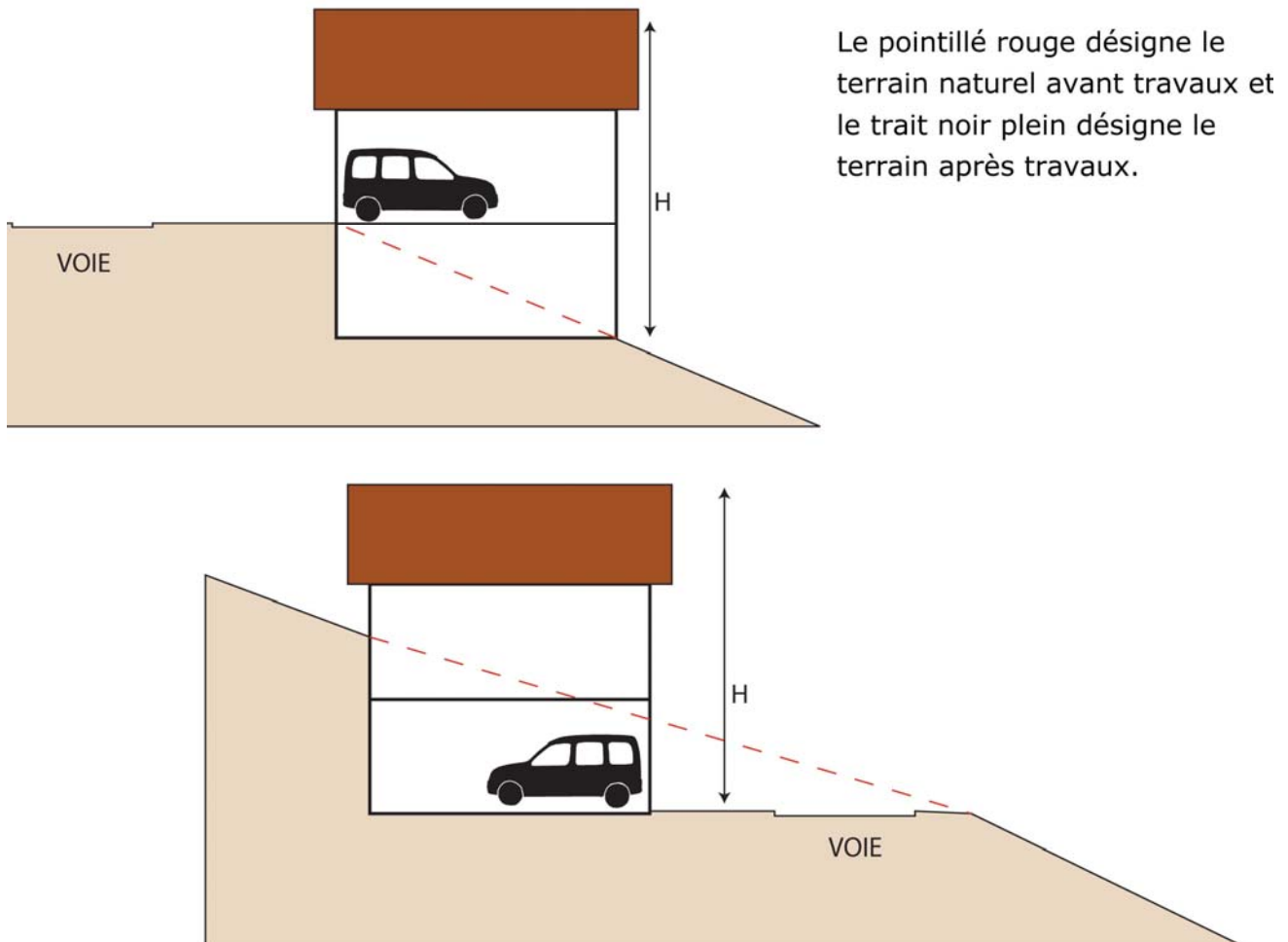
Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

La règle générale s'applique au bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, jusqu'au faîtage.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes fonctionnelles des constructions ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faitage de la construction doit être maintenue à l'identique.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités

La commune dispose d'un cahier de recommandations architecturales.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier de recommandations architecturales consultable en mairie.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

11.2 – Aspect des façades

Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

11.3 – Aspect des toitures

Pans et pente

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un débord de toit de 0,80 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètre maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôtures ne doit pas excéder la cote 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures blanches sont interdites.

11.5 – Bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement, les prescriptions suivantes s'appliquent :

11.5.1. Implantation :

L'implantation existante doit être respectée :

- dans les secteurs agglomérés, soit à l'alignement de la voie, soit en léger recul dans la mesure où un espace vide type cour existe ou est créé. La construction d'annexes donnant sur la rue est interdite.
- dans les hameaux, les reculs par rapport à la voie sont admis.

Le faitage doit être parallèle à la pente.

11.5.2. Volumétrie

La hauteur au faitage des extensions des constructions existantes doit être plus basse que la construction existante et de forme simple. Les surélévations du bâtiment principal sont interdites.

11.5.3. Aspect des toitures

Les toitures sont à deux pans ou à 4 pans avec un débord important. Les croupes sont autorisées.

La pente du toit doit être maintenue à l'identique.

Les fenêtres de toit sont admises dans la mesure où elles sont placées dans le plan de la toiture et qu'elles sont plus hautes que larges.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuiles plates, petit modèle. Il est possible de panacher les couleurs et les formes (en restant dans les teintes terre cuite, rouge à brun).

11.5.4. Aspect des façades

11.5.4.1. Percements

Pour tout projet de restauration ou de modification d'une façade, les nouveaux percements ne sont autorisés que s'ils respectent l'ordonnancement de la façade et les proportions des fenêtres existantes de l'étage considéré. En tout état de cause, les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.5.4.2. Balcons et escaliers

En cas de restauration, les balcons et les escaliers dans la mesure où ils existent déjà seront repris à l'identique. Toute création d'excroissances de type balcon ou auvent est interdite. Les escaliers en façade sont autorisés.

Les garde-corps des balcons en bois sont interdits.

11.5.4.3. Enduits

Les maçonneries doivent être enduites dans des teintes naturelles (tons pierre, différents tons de beige/brun). Les finitions d'enduits gratté ou à forts reliefs sont interdites.

Lors de la restauration, les pierres de taille, de chaînages et d'encadrements des fenêtres ou des portes d'entrée ou de grange doivent rester apparentes.

Les façades décorées sont interdites.

11.5.4.4. Menuiseries

Les petits bois rapportés sur le vitrage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les ouvertures et les huisseries extérieures doivent être de teinte brune à sombre.

La cohérence d'aspect des menuiseries doit être maintenue sur un même édifice.

11.5.4.5. Fermetures

Les volets extérieurs seront à battants sur la façade soit à panneaux pleins sans écharpe soit persiennés.

Les caissons des volets roulants en façade sont interdits.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

12.1 – Règles de stationnement par destination

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé que deux places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont réalisées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UE1 : toute construction est interdite.

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les constructions à usage

- 2.1.1 : des services publics ou d'intérêt collectif notamment les installations et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.
- 2.1.2 : d'entrepôts liés à une fonction de services publics.

2.2 - Les travaux, installations et aménagements

- 2.2.1 : Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions autorisées.
- 2.2.2 : Les aires de stationnements ouvertes au public.

2.3- Les travaux sur le bâti existant

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certaines liaisons piétonnes à créer repérés au document graphique font l'objet d'une servitude au titre du L123-2 c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction nouvelle, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions doivent être de 18 m de l'axe des routes départementales.

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 mètres.

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

Non réglementé.

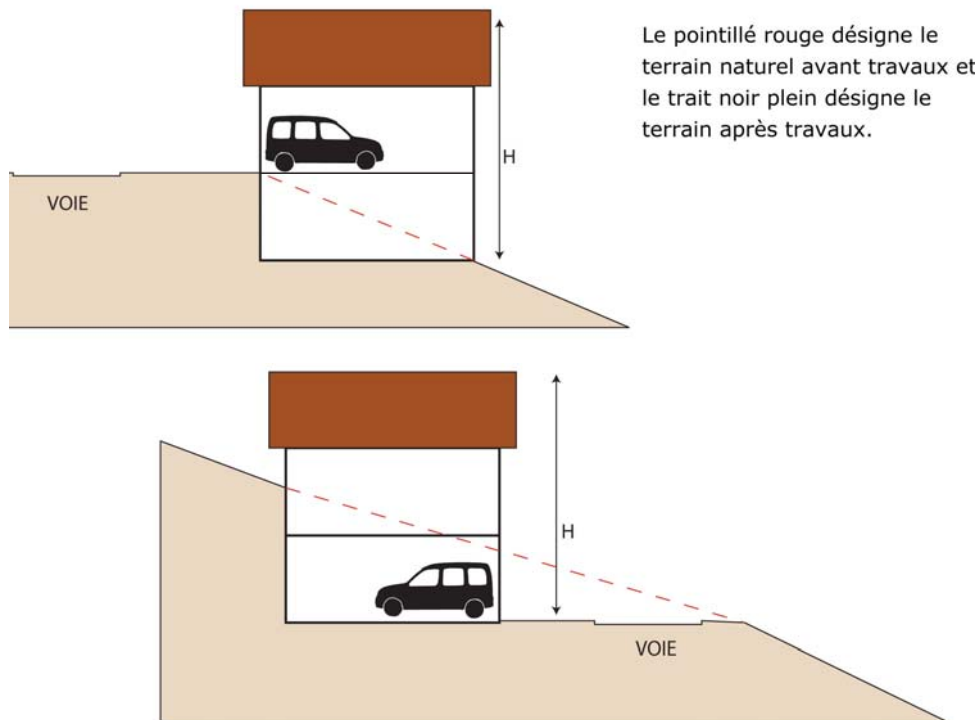
ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, jusqu'au faîtage.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR11.0 – Généralités

La commune dispose d'un cahier de recommandations architecturales.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier de recommandations architecturales consultable en mairie.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.1 – Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11.2 – Aspect des façades

Les volumes et les façades doivent être composés dans des proportions s'intégrant au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

11.3 – Aspect des toitures

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

12.1 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions, travaux, installations et aménagements nouveaux, des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont réalisées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

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

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'hébergement hôtelier.
- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où :

2.1 - Les constructions à usage

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.
- 2.1.3 : de bureaux dans la mesure où elles sont intégrées ou accolées à la construction principale.

2.2 - Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations

Les annexes fonctionnelles des habitations désignent les garages, abris jardin, bûchers, abris à bois, piscines et ouvrages liés, poulailler.

Elles sont autorisées dans la mesure où les articles 6, 7, et 10, les concernant sont respectés.

2.4 - Les travaux sur le bâti existant

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.5 - Les alignements boisés repérés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres.

Pour la desserte de moins de trois constructions individuelles, l'emprise minimale des voies nouvelles est de 3,5 mètres de largeur.

3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

ARTICLE Ui 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction nouvelle, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

Pour les parcelles n°000 A 1666 et 000 A 1665 – Le Closet

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE Ui 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Pour les parcelles n°000 A 1666 et 000 A 1665 – Le Closet

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

6.1 – Implantation

En agglomération, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer. Cette règle est également valable pour les annexes fonctionnelles des constructions.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions doivent être de 18 m de l'axe des routes départementales.

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes fonctionnelles des constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne simultanée.

7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne doit pas excéder 20 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

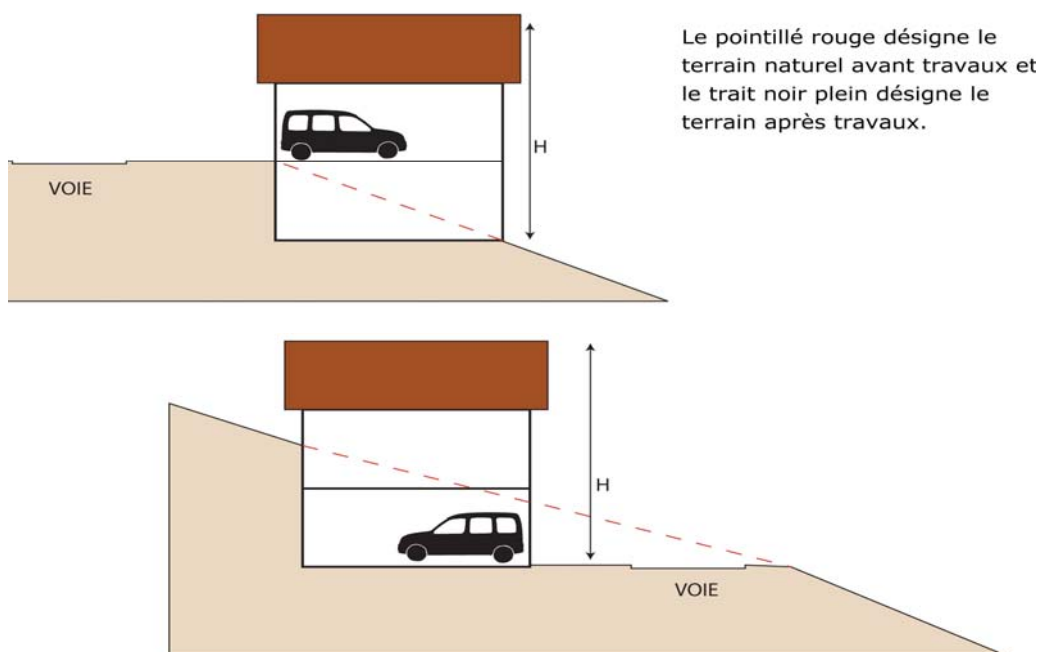
Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).



10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

La hauteur des annexes fonctionnelles des constructions ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités

La commune dispose d'un cahier de recommandations architecturales.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier de recommandations architecturales consultable en mairie.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

11.2 – Aspect des façades

Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

11.3 – Aspect des toitures

Pans et pente

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un débord de toit de 0,80 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètre maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôtures ne doit pas excéder la cote 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures blanches sont interdites.

ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

12.1 – Règles de stationnement par destination

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé que deux places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES13.0 – Généralités

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont réalisées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

13.1- Alignements boisés repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

La suppression des alignements d'arbres repérés au titre de l'article L.123-1 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'habitation excepté celles répondant aux conditions fixées à l'article 2.1,
- D'hébergement hôtelier,
- D'exploitation forestière,
- D'exploitation agricole.

1.2 – Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les terrains de loisirs ou de sports,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les constructions à usage :

- d'habitation liées à une fonction de gardiennage dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :
 - o une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées ;
 - o sur l'unité foncière la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 70 m² ;
 - o l'habitation est intégrée dans le volume des bâtiments d'activité ou de surfaces professionnelles.
- de commerce uniquement si les activités commerciales sont liées à une activité de production présente sur le site.

2.2 - Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions admises dans la zone.

2.3 - Les travaux sur le bâti existant

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres.

3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur d'assainissement (cf. annexe PLU)

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

L'autorisation de construire peut être refusée sur des tenements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et des voies.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions doivent être de 18 m de l'axe des routes départementales.

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faitage ne dépasse pas 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

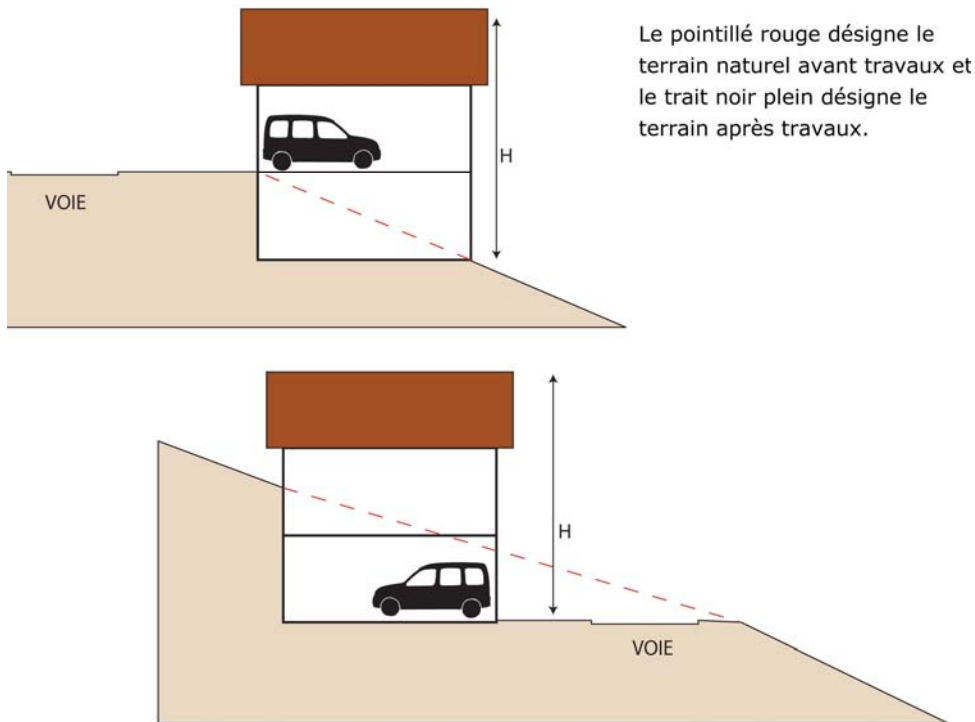
L'emprise au sol des voiries, parkings et cheminements divers ne doit pas excéder 20 % de toute la superficie du tènement foncier.

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et plantations, ne doit pas être inférieure à 55 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, jusqu'au faîtiage.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtiage.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités

La commune dispose d'un cahier de recommandations architecturales.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier de recommandations architecturales consultable en mairie.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.1 – Traitement des abords

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11.2 – Aspect des façades

Les façades doivent être traitées soit en bardage bois, soit en maçonnerie, soit en matériaux industriels dont la présentation est de qualité.

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

11.3 – Aspect des toitures

La pente de la toiture doit être au minimum de 30%.

Une combinaison de plusieurs matériaux de couverture pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Une délimitation végétale est préconisée.

Dans le cas où des clôtures sont à installer, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies, les clôtures doivent être constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bon ordonnancement.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

12.1 – Règles de stationnement par fonction

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie :

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées : véhicules du personnel, véhicules visiteurs, véhicules utilitaires...

Pour les constructions destinées aux entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les limites séparatives doivent être plantées d'arbres de haut jet ayant suffisamment de terre et de surface perméable au pied pour pousser normalement (10m³ de terres et 4m² perméables par arbre au minimum). Le reste du tènement dédié aux espaces libres et plantations doit être planté de vivaces, prairie ou arbustes bas.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales :

- Pour les arbres : chêne, frêne, érable champêtre, merisier, érable plane.
- Pour les arbustes : noisetier, viorne orbier, aubépine, prunellier.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUb1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'hébergement hôtelier.
- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les secteurs d'orientations d'aménagement

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles avec notamment la création ou l'amélioration de la voirie publique ou privée commune à l'ensemble du secteur.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme et présentant les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Desservir le secteur conformément aux principes de l'orientation d'aménagement.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- **Etre compatible avec les orientations d'aménagement.** Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble.

Les secteurs d'orientations d'aménagement sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les constructions à usage

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

2.2 - Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations

Les annexes fonctionnelles des habitations désignent les garages, abris jardin, bûchers, abris à bois, piscines et ouvrages liés, poulailler.

Elles sont autorisées dans la mesure où les articles 6, 7, et 10, les concernant sont respectés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres.

3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

ARTICLE AUB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction nouvelle, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE AUB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et des voies.

Cette règle est également valable pour les annexes fonctionnelles des constructions.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions doivent être de 18 m de l'axe des routes départementales.

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

7.1 – Implantation

L'implantation des constructions est possible :

- soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen concomitamment :
 - o soit sur une limite latérale,
 - o soit sur une limite de fond,
 - o soit sur deux limites latérales.

- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes fonctionnelles des constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne simultanée.

7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

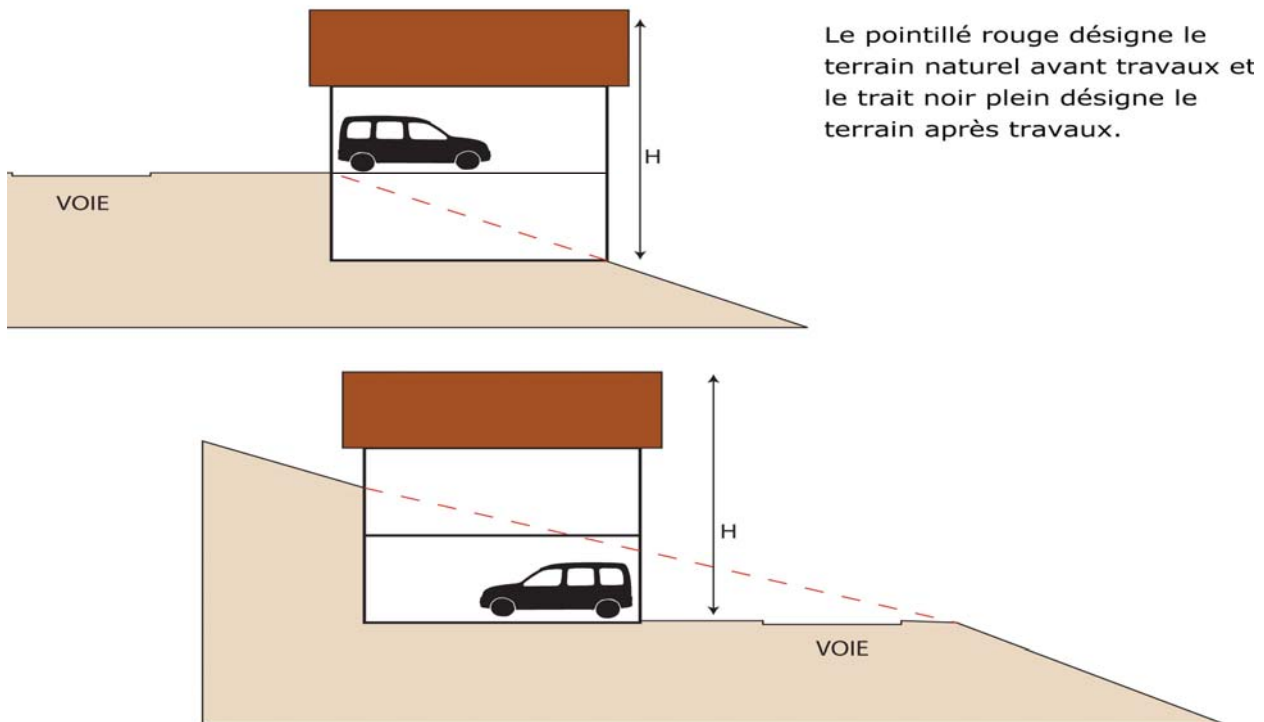
Les aires de stationnement entrent dans le calcul de l'emprise au sol des constructions (CES).

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, jusqu'au faîtage.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

La hauteur des annexes fonctionnelles des constructions ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités

La commune dispose d'un cahier de recommandations architecturales.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier de recommandations architecturales consultable en mairie.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

11.2 – Aspect des façades

Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

11.3 – Aspect des toitures

Pans et pente

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un débord de toit de 0,80 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètre maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôtures ne doit pas excéder la cote 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures blanches sont interdites.

ARTICLE AUB 12 – STATIONNEMENT

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

12.1 – Règles de stationnement par destination

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé que deux places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

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

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont réalisées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

Pour les constructions de 6 logements ou plus des espaces verts communs sont exigés. Ils doivent être plantés d'arbres de haut jet ayant suffisamment de terre et de surface perméable au pied pour pousser normalement (10m³ de terres et 4m² perméables par arbre au minimum), de vivaces, prairie ou arbustes bas.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUB 3 à AUB 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

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

ARTICLE AUi 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'hébergement hôtelier.
- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE AUi 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les constructions à usage

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.
- 2.1.3 : de bureaux dans la mesure où elles sont intégrées ou accolées à la construction principale.

2.2 - Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations

Les annexes fonctionnelles des habitations désignent les garages, abris jardin, bûchers, abris à bois, piscines et ouvrages liés, poulailler.

Elles sont autorisées dans la mesure où les articles 6, 7, et 10, les concernant sont respectés.

2.4 - Les travaux sur le bâti existant

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.5 - Les alignements boisés repérés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

Les accès d'origine doivent être maintenus.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres.

Pour la desserte de moins de trois constructions individuelles, l'emprise minimale des voies nouvelles est de 3,5 mètres de largeur.

3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

ARTICLE AUi 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction nouvelle, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE AUi 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

6.1 – Implantation

En agglomération, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer. Cette règle est également valable pour les annexes fonctionnelles des constructions.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions doivent être de 18 m de l'axe des routes départementales.

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE AUi 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes fonctionnelles des constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne simultanée.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

La mitoyenneté est admise.

7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faitage ne dépasse pas 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne doit pas excéder 20 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

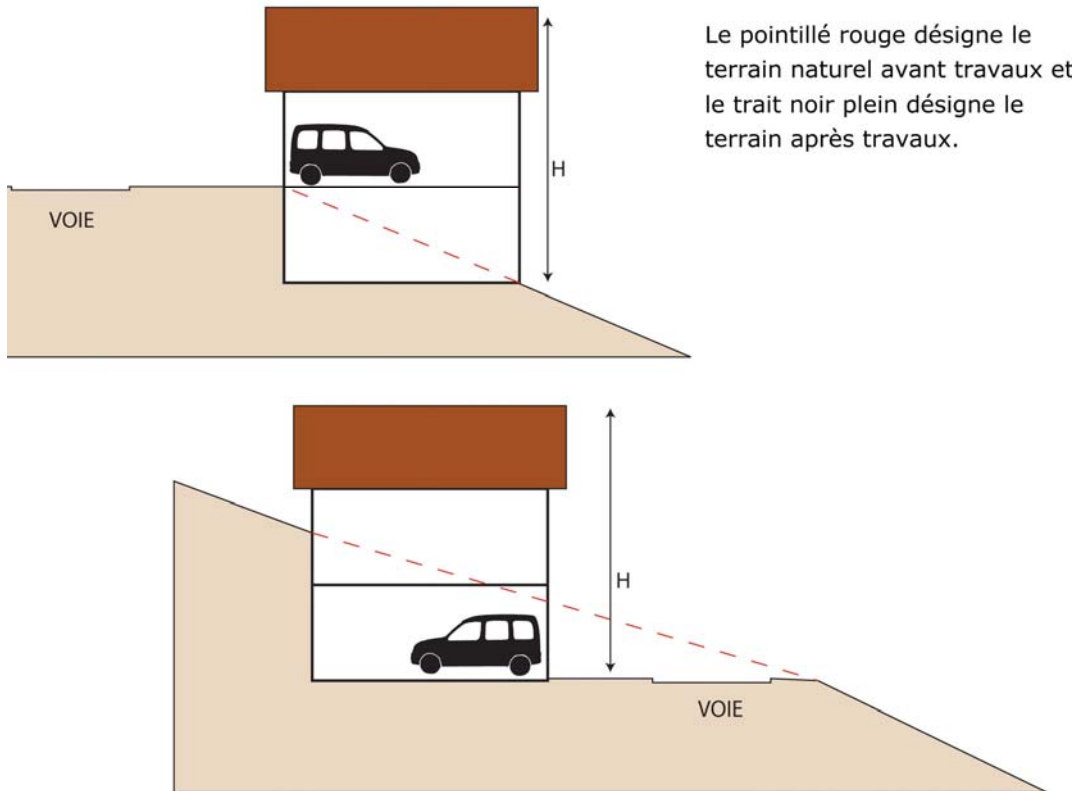
Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

La règle générale s'applique au bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement.

ARTICLE AUi 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, jusqu'au faitage.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

La hauteur des annexes fonctionnelles des constructions ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faitage de la construction doit être maintenue à l'identique.

ARTICLE AUi 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités

La commune dispose d'un cahier de recommandations architecturales.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier de recommandations architecturales consultable en mairie.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, glorieuses et pergolas.

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

11.2 – Aspect des façades

Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

11.3 – Aspect des toitures

Pans et pente

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un débord de toit de 0,80 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètre maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôtures ne doit pas excéder la cote 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures blanches sont interdites.

11.5 – Bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement, les prescriptions suivantes s'appliquent :

11.5.1. Implantation :

L'implantation existante doit être respectée :

- dans les secteurs agglomérés, soit à l'alignement de la voie, soit en léger recul dans la mesure où un espace vide type cour existe ou est créé. La construction d'annexes donnant sur la rue est interdite.
- dans les hameaux, les reculs par rapport à la voie sont admis.

Le faîtage doit être parallèle à la pente.

11.5.2. Volumétrie

La hauteur au faîtage des extensions des constructions existantes doit être plus basse que la construction existante et de forme simple. Les surélévations du bâtiment principal sont interdites.

11.5.3. Aspect des toitures

Les toitures sont à deux pans ou à 4 pans avec un débord important. Les croupes sont autorisées.

La pente du toit doit être maintenue à l'identique.

Les fenêtres de toit sont admises dans la mesure où elles sont placées dans le plan de la toiture et qu'elles sont plus hautes que larges.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuiles plates, petit modèle. Il est possible de panacher les couleurs et les formes (en restant dans les teintes terre cuite, rouge à brun).

11.5.4. Aspect des façades

11.5.4.1. Percements

Pour tout projet de restauration ou de modification d'une façade, les nouveaux percements ne sont autorisés que s'ils respectent l'ordonnancement de la façade et les proportions des fenêtres existantes de l'étage considéré. En tout état de cause, les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.5.4.2. Balcons et escaliers

En cas de restauration, les balcons et les escaliers dans la mesure où ils existent déjà seront repris à l'identique. Toute création d'excroissances de type balcon ou auvent est interdite. Les escaliers en façade sont autorisés.

Les garde-corps des balcons en bois sont interdits.

11.5.4.3. Enduits

Les maçonneries doivent être enduites dans des teintes naturelles (tons pierre, différents tons de beige/brun). Les finitions d'enduits gratté ou à forts reliefs sont interdites.

Lors de la restauration, les pierres de taille, de chaînages et d'encadrements des fenêtres ou des portes d'entrée ou de grange doivent rester apparentes.

Les façades décorées sont interdites.

11.5.4.4. Menuiseries

Les petits bois rapportés sur le vitrage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les ouvertures et les huisseries extérieures doivent être de teinte brune à sombre.

La cohérence d'aspect des menuiseries doit être maintenue sur un même édifice.

11.5.4.5. Fermetures

Les volets extérieurs seront à battants sur la façade soit à panneaux pleins sans écharpe soit persiennés.

Les caissons des volets roulants en façade sont interdits.

ARTICLE AUi 12 – STATIONNEMENT

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte.

12.1 – Règles de stationnement par destination

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé que deux places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

ARTICLE AUi 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.0 – Généralités

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont réalisées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

13.1- Alignements boisés repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

La suppression des alignements d'arbres repérés au titre de l'article L.123-1 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUi 3 à AUi 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ci-après :

- A 1-1 : Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux commerces, à l'habitation excepté celles prévues à l'article A 2.
- A 1-2 : Toute occupation et utilisation du sol est interdite dans les secteurs agricoles de valeur paysagère identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.
- A 1-3 : Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage d'animaux de compagnie.
- A 1-4 : Les carrières.
- A 1-5 : Les travaux, installations et aménagements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol indispensables à l'activité agricole.
- A 1-6 : Les terrains de camping et de caravanage excepté ceux prévus à l'article A 2.
- A 1-7 : Le stationnement des caravanes isolées.
- A 1-8 : Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

A 2.1 - Constructions et installations agricoles :

- A2-1.1 : Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- A2-1.2 : Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, le local de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les serres et silos sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- A2-1.3 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que l'agrotourisme dans la mesure où l'hébergement type gîte à la ferme est issu du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés.
- A2-1.4 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que les points de vente destinés à la commercialisation des produits issus de l'exploitation dans la mesure où ces points de vente sont issus du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés.
- A2-1.5 : Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants. Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Etre intégrés ou accolés au bâtiment d'exploitation existant et former un ensemble cohérent avec ce dernier.
- Avoir 1 seul logement d'une surface totale de plancher ne dépassant pas 80m².
- Disposer d'une sortie de chemin d'accès commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).

A 2.2 - Clôtures

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

A 2.3. Les alignements boisés repérés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée sous conditions, notamment pour les établissements recevant du public où en cas d'impossibilité de desserte par le réseau public, et sur justification technique. L'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

4.2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur d'assainissement (cf. annexe PLU)

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

6.1 – Implantation

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, doivent être de 18 mètres minimum par rapport à l'axe des emprises publiques et des voies.

En agglomération, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 9 mètres minimum par rapport à l'axe des emprises publiques et des voies.

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

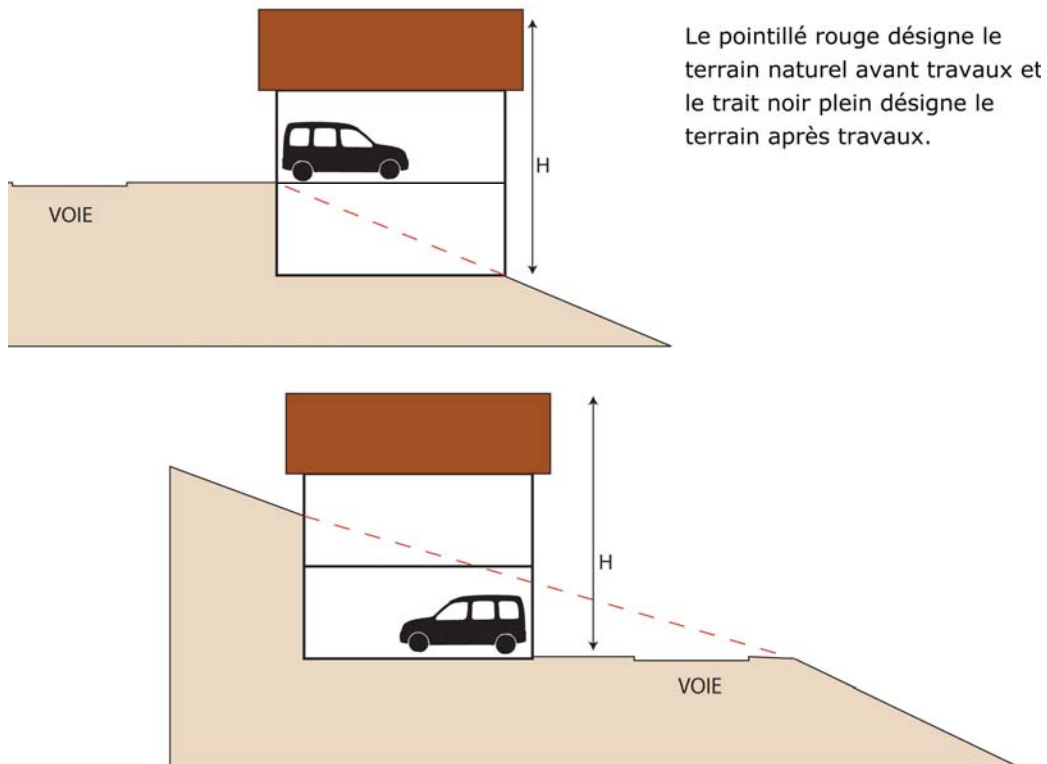
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, jusqu'au faîtage.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

11.1 – Traitement des abords

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

11.2 – Toitures

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.3 – Façades

Elles peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,50 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.0 – Généralités

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

13.1- Alignements boisés repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

La suppression des alignements d'arbres repérés au titre de l'article L.123-1 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai/Ni

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

ARTICLE Ai/Ni 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article Ai/Ni 2 sont interdites.

ARTICLE Ai/Ni 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Ai/Ni 2.1. Bâtiments existants

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Ai/Ni 2.2. Les extensions

Pour toutes les constructions existantes ayant régulièrement autorisées :

- les extensions sont limitées à 20 % de la surface de plancher autorisée au permis de construire initial.
- la création de nouveaux logements est interdite.

Ai/Ni 2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Ai/Ni 2.4. Les annexes fonctionnelles des constructions

Les annexes fonctionnelles des habitations désignent les garages, abris jardin, bûchers, abris à bois, piscines et ouvrages liés, poulailler.

Elles sont autorisées dans la mesure où les articles 6, 7, et 10, les concernant sont respectés.

Ai/Ni 2.5. Clôtures

Le long de toutes les voies de circulation, des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu pourront être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE Ai/Ni 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

Les accès d'origine doivent être maintenus.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 3,5 mètres de largeur.

3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

ARTICLE Ai/Ni 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviale communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE Ai/Ni 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE Ai/Ni 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette règle est également valable pour les annexes fonctionnelles des constructions.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions doivent être de 18 m de l'axe des routes départementales.

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE Ai/Ni 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Le recul s'appuie sur le point de la façade le plus avancé : débord de toit, élément constructif en saillie (type balcon, galerie ou escalier).

7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes fonctionnelles des constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne simultanée.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

La mitoyenneté est admise.

ARTICLE Ai/Ni 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

ARTICLE Ai/Ni 9 – EMPRISE AU SOL

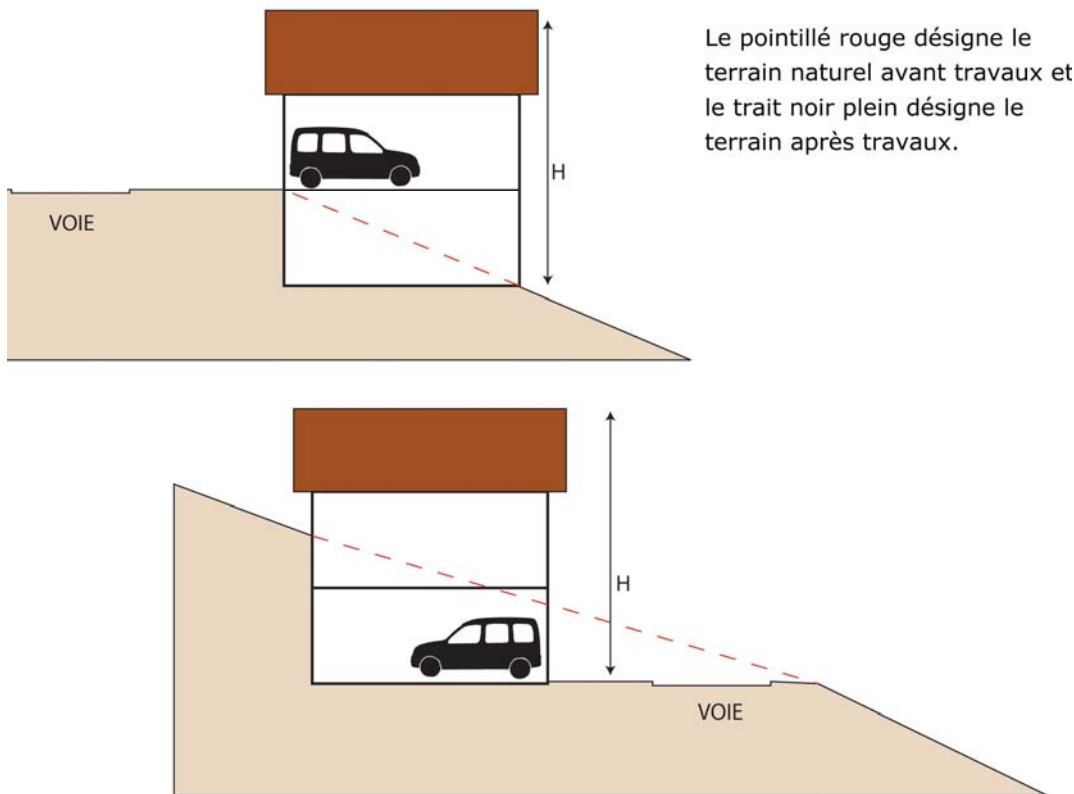
Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

La règle générale s'applique au bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement.

ARTICLE Ai/Ni 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, jusqu'au faîtage.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

La hauteur des annexes fonctionnelles des constructions ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement :

En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faitage de la construction doit être maintenue à l'identique.

ARTICLE Ai/Ni 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités

La commune dispose d'un cahier de recommandations architecturales.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier de recommandations architecturales consultable en mairie.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, glorieuses et pergolas.

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

11.2 – Aspect des façades

Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

11.3 – Aspect des toitures

Pans et pente

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un débord de toit de 0,80 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètre maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôtures ne doit pas excéder la cote 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures blanches sont interdites.

11.5 – Bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement

Pour le bâti identitaire repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au règlement, les prescriptions suivantes s'appliquent :

11.5.1. Implantation :

L'implantation existante doit être respectée :

- dans les secteurs agglomérés, soit à l'alignement de la voie, soit en léger recul dans la mesure où un espace vide type cour existe ou est créé. La construction d'annexes donnant sur la rue est interdite.
- dans les hameaux, les reculs par rapport à la voie sont admis.

Le faîtage doit être parallèle à la pente.

11.5.2. Volumétrie

La hauteur au faîtage des extensions des constructions existantes doit être plus basse que la construction existante et de forme simple. Les surélévations du bâtiment principal sont interdites.

11.5.3. Aspect des toitures

Les toitures sont à deux pans ou à 4 pans avec un débord important. Les croupes sont autorisées.

La pente du toit doit être maintenue à l'identique.

Les fenêtres de toit sont admises dans la mesure où elles sont placées dans le plan de la toiture et qu'elles sont plus hautes que larges.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuiles plates, petit modèle. Il est possible de panacher les couleurs et les formes (en restant dans les teintes terre cuite, rouge à brun).

11.5.4. Aspect des façades

11.5.4.1. Percements

Pour tout projet de restauration ou de modification d'une façade, les nouveaux percements ne sont autorisés que s'ils respectent l'ordonnancement de la façade et les proportions des fenêtres existantes de l'étage considéré. En tout état de cause, les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.5.4.2. Balcons et escaliers

En cas de restauration, les balcons et les escaliers dans la mesure où ils existent déjà seront repris à l'identique. Toute création d'excroissances de type balcon ou auvent est interdite. Les escaliers en façade sont autorisés.

Les garde-corps des balcons en bois sont interdits.

11.5.4.3. Enduits

Les maçonneries doivent être enduites dans des teintes naturelles (tons pierre, différents tons de beige/brun). Les finitions d'enduits gratté ou à forts reliefs sont interdites.

Lors de la restauration, les pierres de taille, de chaînages et d'encadrements des fenêtres ou des portes d'entrée ou de grange doivent rester apparentes.

Les façades décorées sont interdites.

11.5.4.4. Menuiseries

Les petits bois rapportés sur le vitrage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les ouvertures et les huisseries extérieures doivent être de teinte brune à sombre.

La cohérence d'aspect des menuiseries doit être maintenue sur un même édifice.

11.5.4.5. Fermetures

Les volets extérieurs seront à battants sur la façade soit à panneaux pleins sans écharpe soit persiennés.

Les caissons des volets roulants en façade sont interdits.

ARTICLE Ai/Ni 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du pétitionnaire et en dehors des voies et emprises publiques et des chemins de promenade.

ARTICLE Ai/Ni 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont réalisées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.

- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ai/Ni 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N/Nh

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Nh, toute occupation et utilisation du sol est interdite. Tout drainage, remblai ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone sont interdits.

Dans le secteur naturel de valeur patrimonial et identitaire, identifié au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Dans le secteur N, les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2 : Les travaux, installations et aménagements

2.2.1. Les travaux, installations et aménagements divers nécessaires à l'activité forestière sont admis à condition de ne pas enclaver les accès aux pistes forestières, ni de réduire les sites de stockage des grumes.

2.2.2. Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une utilisation ou d'une occupation admise dans la zone N et que les terres puissent être réutilisées.

2.3 : Les espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.4 : Les clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter les règles inscrites à l'article 11.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE**3.1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

3.2 – Voirie

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

3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 – Généralités**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

6.2 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Sans objet

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEURAspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être de type agricole et :

- être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Toute clôture ne doit pas dépasser 1,50 m de hauteur, sauf à en démontrer la nécessité.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSESEspaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ANNEXE

LISTE DU BATI REMARQUABLE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

N° fiche	Situation	Section et N° de parcelle	Zonage
3	CHEMIN DE CLERMONT	A 701	UA
4	CHEMIN DE CLERMONT	A 714	UA
5	ROUTE DE PRINGY	A 689	UA
6	ROUTE DE PRINGY	A 690	UA
7	LE BOURG	A 732 A 733 A 734 A 735 A 736 A 737 A 738 A 739	UA
8	ROUTE DE PRINGY	A 740	UA
9	ROUTE DE PRINGY	A 746	UA
10	ROUTE DE PRINGY	A 755	UA
11	ESSERT	A 1300	AUi
12	BOTESSE	A 171	Ai
13	BOTESSE	A 179 A 180 A 181 A 182 A 1527	Ai