

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION

DOSSIER POUR APPROBATION

3 – Règlement modifié

| | | |
|--|-----------------------------|---------------|
| Vu pour être annexé à notre délibération en date du : Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i> | Révision prescrite le : | 13 mars 2002 |
| | Révision approuvée le : | 14 avril 2008 |
| Pour copie conforme, Le Maire | Modification approuvée le : | |



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| TITRE I DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 6 |
| ZONE UA : CENTRE BOURG | 7 |
| ZONE UB : FAUBOURGS PROCHES DU CENTRE ANCIEN | 14 |
| ZONE UC : ZONE DE FAUBOURG RECENT | 20 |
| ZONE UE : HABITAT PAVILLONNAIRE DOMINANT | 26 |
| ZONE UF : HABITAT PEU DENSE | 32 |
| ZONE UX : ZONE D'ACTIVITÉS | 39 |
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 44 |
| ZONE AU1 : DEVELOPPEMENT ORGANISE DE L'HABITAT INDIVIDUEL OU DE PETITS COLLECTIFS | 45 |
| ZONE AU2 : ZONE RESERVEE À L'URBANISATION FUTURE | 51 |
| ZONE AUX1 : ZONE PERMETTANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS | 53 |
| ZONE AUX2 : ZONE RESERVEE À DES ACTIVITES FUTURES | 58 |
| ZONE N : ZONE NATURELLE | 61 |
| TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 65 |
| ZONE A : ZONE AGRICOLE | 66 |
| ANNEXE 1 | 72 |
| ANNEXE 2 | 74 |
| ANNEXE 3 | 77 |
| | 77 |

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHAROLLES.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1 du règlement),
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles 39 Rue Vannerie, 21000 DIJON.

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du présent dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

1) Les zones urbaines (U)

Il s'agit de zones urbanisées ou bâties où les permis de construire peuvent être accordés au coup par coup à condition d'être compatible avec la vocation de la zone et de son règlement.

Les zones urbaines comprennent :

- la zone d'habitat traditionnel (UA), elle correspond au centre bourg de Charolles, comprenant :

- *le secteur UAa avec des prescriptions d'implantation et de hauteur particulières

- * le secteur UAi, secteur soumis aux risques d'inondation

- les zones de faubourgs proches du centre bourg (UB), comprenant :
 - * le secteur UBi, secteur soumis aux risques d'inondation
 - * le secteur UBzac, correspondant à la ZAC des Provins
- les zones de constructions collectives ou d'équipements récents (UC),
- les zones pavillonnaires traditionnelles (UE)
- les zones pavillonnaires moins denses (UF),
- les zones d'activités (UX) comprenant :
 - * le secteur UXi soumis aux risques d'inondation

2) Les zones à urbaniser (AU)

Il s'agit de terrains insuffisamment équipés à l'intérieur desquels la viabilité est à apporter, comme les zones urbaines elles comprennent des vocations différentes :

- Les zones AU1, à urbaniser de façon organisée,
- Les zones AU2 inconstructibles destinées à constituer des réserves foncières pour leur caractère stratégique
- La zone AUX1 destinée à recevoir des compléments d'équipements pour des activités nouvelles,
- La zone AUX2 réservée pour l'urbanisation future et destinée à recevoir des activités.

3) Les zones naturelles

Ce sont des zones naturelles protégées en raison de leur intérêt paysager, de leur intérêt environnemental ou de l'existence de risques (inondations notamment). Ces zones sont généralement peu ou pas équipées.

Ce sont :

Les zones naturelles protégées (N) où seules les extensions mesurées des constructions existantes et leurs annexes fonctionnelles sont autorisées, comprenant :

Les zones naturelles à vocation sportive et de loisirs, pouvant accueillir des équipements sportifs ou de loisirs Ns

Les zones naturelles inondables comportent un indice « i »

4) Les zones agricoles

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123.7).

Ce sont :

Les zones A : zones agricoles protégées

ARTICLE 4 – TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

Travaux sur les bâtiments existants

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

Adaptations mineures

Les adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 14 de chaque règlement de zone sont possibles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – RAPPELS

1. Clôtures

* L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L. 442.2 du Code de l'Urbanisme).

2. Installations et travaux divers

* Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 442.1 et suivants et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Espaces boisés classés

* Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

4. Démolitions

* Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

5. Vestiges archéologiques

* En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques, faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21 000 Dijon ; Tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. » (art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

6. Stationnement et commerces

* En application de l'article L111-6-1 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce ».

TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I :

ZONE UA : CENTRE BOURG

CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone correspondant à l'hyper centre historique.

Elle comprend :

le secteur UAa prolongement du centre ancien devant recevoir des constructions groupées

le secteur UAi soumis aux risques inondables

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

les installations classées soumises à autorisation

les carrières

les activités agricoles

le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe 3 du règlement),

les dépôts de véhicules visés à l'article R 421-23e du Code de l'Urbanisme,

les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans le **secteur UAi**, les constructions doivent prendre en compte le risque d'inondabilité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

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

II – La Voirie

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

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

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2 – 1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé publique.

2 – 2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions doivent s'implanter à proximité de l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue, ou respecter les alignements des façades riveraines existantes.

L'implantation dans le prolongement des constructions voisines peut être imposée.

La construction de bâtiment en retrait important de l'alignement peut être autorisée lorsque des bâtiments existants ou des murs de clôture en maçonnerie pleine et de hauteur suffisante assurent la conservation des perspectives de rue.

Dans le secteur UAa, on admettra un recul des constructions de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise publique

Toutefois,

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

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

Lorsque la construction est implantée dans une bande 15 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique, elle doit alors jouxter l'une au moins dans des limites latérales

Au delà à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions voisines ; en tout état de cause, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder R+2+C.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximum des constructions est fixée à rez-de-chaussée plus 1 niveau, plus combles (R+1+Combles).

Les pylônes et tours hertziennes ne devront pas excéder une hauteur de 10 mètres.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les constructions présentant une architecture typique étrangère à la région sont interdites, en particulier les façades bois de type « rondins apparents... ».

Les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de CHAROLLES (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de reconstitution d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, d'une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions édifiées à l'alignement sur la limite du domaine public devront respecter la volumétrie des constructions voisines par le rythme des façades, en cas de regroupement de parcelles, et par leur hauteur. La pente des toits sera comprise entre 80 et 100 %. Des pentes de toit différentes pourront être acceptées pour les toitures à la Mansard ainsi que pour les bâtiments annexes pour lesquels la pente minimum sera de 35%.

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans pour les bâtiments présentant des croupes ou une toiture à la Mansard. Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises ...) s'appuyant contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les toitures terrasse seront acceptées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants, elles devront être limitées à la couverture d'un rez-de-chaussée et ne pas excéder 20% de l'emprise totale couverte..

COUVERTURE

D'une manière générale, les toits seront couverts de petites tuiles plates dites de Bourgogne.

Les souches de cheminée existantes devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus proche possible du faîtage de la construction.

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit de dimension rectangulaire étirée en hauteur implantés sur un pan de toiture peu ou pas visible depuis l'espace public.
- Au moyen de lucarnes jacobines couvertes à deux ou trois versants dont la pente sera identique à celle de la toiture principale. Celles-ci seront disposées en respectant l'ordonnancement des percements de façade.

Pour les toitures terrasses, admises sur des bâtiments de petite dimension faisant la liaison entre deux volumes plus importants, le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade.

Pour les vérandas, les pentes de toit et des matériaux différents seront autorisés.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs seront, dans la mesure du possible, dissimulés de la vue depuis les espaces publics.

Les panneaux solaires en toitures sont interdits.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples et planes.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées.

Les panneaux solaires en façades ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Restauration de façades traditionnelles :

- Percements : à conserver, ou rétablir en cas de transformation altérant l'état d'origine.

Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

- Les fenêtres neuves doivent présenter exactement l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils, section des montants) et les volets doivent être copiés sur des modèles traditionnels (à lamelles ou volets pleins). Les persiennes repliables en tableau peuvent être exceptionnellement autorisées en rez-de-chaussée.

- Les portes d'entrée d'immeuble ou de garage seront réalisées en menuiserie traditionnelle à peindre.

- En façades visibles depuis l'espace public, toutes les menuiseries extérieures (y compris volets et portes) doivent être peintes. Le bois apparent est exclu.

- Les façades seront traitées au moyen d'un enduit à base de chaux naturelle prêt à l'emploi ou traditionnel, taloché fin, affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies. Elles pourront être peintes (peintures ou badigeon à base de chaux ou minérales). La mise à nu des matériaux conçus pour être enduits est proscrite.

- Les baies qui ne bénéficient pas d'un encadrement en pierre seront encadrées d'un bandeau régulier peint dans un ton assorti à la façade y compris le retour de tableau.

- Les gardes corps : à créer ou à remplacer devront s'inspirer des modèles anciens (serrurerie en fers pleins).

Pour la construction neuve ou la recomposition de façade dont la situation et l'aspect le permettent :

- On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global de composition d'une façade contemporaine.

- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes.

- On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

FACADES COMMERCIALES

Pour les devantures de magasin tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...)

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont à proscrire.

Les couleurs devront s'harmoniser avec l'ensemble de la façade.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de deux mètres et minimum de 1,50 m.

- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 40 cm d'épaisseur, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique de fer rond ou demi rond peinte inspirée des modèles traditionnels ou radicalement contemporaines avec des profilés fins s'il s'agit d'une clôture accompagnant la restructuration d'une façade.

- Les murs seront enduits au mortier de chaux

- Les portes et portails en bois ou en métal seront également peints

- Les murs en pierre existants seront conservés dans la mesure du possible.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut : (suivant article L 421-3 du Code de l'urbanisme) :

- soit être autorisé à aménager sur un autre terrain (dans un rayon de 300m) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, en donnant la preuve de leur réalisation,

- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal pour non réalisation d'aires de stationnement.

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720-5 du Code du Commerce et de l'Artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II

ZONE UB : Faubourgs proches du centre ancien

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone correspondant à une urbanisation de faubourg assez dense et moins homogène que le centre ancien proprement dit.

Elle comprend :

- un secteur UBi soumis aux risques d'inondation.
- **un secteur UBzac correspondant à la ZAC des Provins**

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières,
- les exploitations agricoles
- tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 421-23e du Code de l'Urbanisme.
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans le **secteur UBi**, les constructions doivent prendre en compte le risque d'inondabilité.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

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

II – Voirie

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

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

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques de préférence parallèle ou perpendiculaire à ces dernières sauf contraintes architecturales ou de parcellaire.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans la zone UBzac.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UME MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+3+combles à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le

justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les constructions présentant une architecture typique étrangère à la région sont interdites, en particulier les façades bois de type « rondins apparents... ».

Les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 50 %, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 50 %, soit d'une toiture terrasse. **Cette règle ne s'applique pas dans la zone UBzac.**

Pour les vérandas, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels présenteront un aspect de petites tuiles plates ou de tuiles mécaniques à emboîtement, de ton rouge nuancé.

Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- au moyen de verrières, même de grandes dimensions, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 50%) seront couvertes en zinc prépatiné, cuivre ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture terrasses non accessibles, le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées soit :

Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20m. Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 30 cm d'épaisseur horizontal ou suivant la pente du terrain naturel, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaines avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.

Les murs et les murs bahut seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades soit en pierre soit en béton bouchardé. En cas de couverture, celle-ci ne devra pas dépasser l'épaisseur du mur.

Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 1,5 mètres à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les haies de thuyas sont formellement interdites.

Au moyen d'une palissade ajourée en bois naturel ou lasuré teinté pleine hauteur.

Les portes et portails en bois ou en métal seront peints

Les murs en pierre existants seront conservés dans la mesure du possible.

En limite séparative c'est le code civil qui régit la hauteur des clôtures et le traitement ainsi que les matériaux sont libres. Il est toutefois conseillé de relier le volume bâti principal lorsque celui-ci est en retrait de l'espace public par un élément de clôture significatif, afin que la construction soit visuellement et physiquement rattachée au paysage de la rue.

Les règles sur les clôtures ne s'appliquent pas dans la zone UBzac

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements sociaux où une seule place minimum est exigée,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place par classe et 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, dans la zone UBzac, la seule exigence est :

- **1 place par logement**

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720-5 du Code du Commerce et de l'Artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut : (suivant article L 421-3 du Code de l'urbanisme) :

- soit être autorisé à aménager sur un autre terrain (dans un rayon de 300m) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, en donnant la preuve de leur réalisation,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UB - 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. **Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UBzac**

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et des équipements collectifs ou d'infrastructures.

Il n'est pas appliqué de COS dans le secteur UBzac.

CHAPITRE III

ZONE UC: ZONE DE FAUBOURG RECENT

CARACTERE DE LA ZONE UC

Zone correspondant à une urbanisation de faubourg récent comprenant des équipements publics et des immeubles de logements collectifs.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières,
- les exploitations agricoles
- tout mode d’occupation du sol soumis à l’autorisation d’aménager prévue à l’article R443-7 du Code de l’Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l’article R 443.6.4. du Code de l’Urbanisme et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l’article R 421-23e du Code de l’Urbanisme.

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l’environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d’activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l’assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l’installation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

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

II – Voirie

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

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

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques de préférence parallèle ou perpendiculaire à ces dernières sauf contraintes architecturales ou de parcellaire.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

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

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les constructions présentant une architecture typique étrangère à la région sont interdites, en particulier les façades bois de type « rondins apparents... ».

Les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité,

parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 50%, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 50%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels présenteront un aspect de petites tuiles plates ou de tuiles mécaniques à emboîtement, de ton rouge nuancé.

Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit,
- au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- au moyen de verrières, même de grandes dimensions, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 50%) seront couvertes en zinc prépatiné, cuivre ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture terrasses non accessibles, le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées soit :

Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20m. Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 30 cm d'épaisseur horizontal ou suivant la pente du terrain naturel, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaines avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.

Les murs et les murs bahut seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades soit en pierre soit en béton bouchardé. En cas de couvertine, celle-ci ne devra pas dépasser l'épaisseur du mur.

Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 1,50 m. à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les haies de thuyas sont formellement interdites.

Au moyen d'une palissade ajourée en bois naturel ou lasuré teinté pleine hauteur,

Les portes et portails en bois ou en métal seront peints

En limite séparative c'est le code civil qui régit la hauteur des clôtures et le traitement ainsi que les matériaux sont libres. Il est toutefois conseillé de relier le volume bâti principal lorsque celui-ci est en retrait de l'espace public par un élément de clôture significatif, afin que la construction soit visuellement et physiquement rattachée au paysage de la rue.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements sociaux où 1 place minimum est exigée ,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place par classe et 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article

720-5 du Code du Commerce et de l'Artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut : (suivant article L 421-3 du Code de l'urbanisme) :

- soit être autorisé à aménager sur un autre terrain (dans un rayon de 300m) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, en donnant la preuve de leur réalisation,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Dans les opérations de construction de plusieurs logements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques à l'opération pourront être exigés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et des équipements collectifs ou d'infrastructures.

CHAPITRE IV

ZONE UE : HABITAT PAVILLONNAIRE DOMINANT

CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone correspondant à une urbanisation dominante de type pavillonnaire.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières,
- les exploitations agricoles
- tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 421-23e du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans le secteur hachuré sur les plans de zonage (secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre), les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi Bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

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

L'aménagement peut être subordonné à l'observation de prescriptions de regroupement des accès aux voies principales pour des raisons de sécurité.

II – Voirie

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

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

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

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

Les constructions peuvent s’implanter à l’alignement ou en retrait des limites d’emprises publiques de préférence parallèle ou perpendiculaire à ces dernières sauf contraintes architecturales ou de parcellaire.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

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

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu’à l’égout du toit ou à l’acrotère.

Il n’est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d’infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L’article R111-21 du Code de l’Urbanisme demeure applicable :

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

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d’architecture ou d’urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l’immeuble depuis les espaces publics.

Les constructions présentant une architecture typique étrangère à la région sont interdites, en particulier les façades bois de type « rondins apparents... ».

Les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 50%, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 50%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels présenteront un aspect de petites tuiles plates ou tuiles mécaniques à emboîtement, de ton rouge nuancé.

Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- au moyen de verrières, même de grandes dimensions, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 50%) seront couvertes en zinc prépatiné, cuivre ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture terrasses non accessibles, le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lasurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent. Toutefois, l'aspect rondins de bois en façade est interdit.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées soit :

Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20m.

Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 30 cm d'épaisseur horizontal ou suivant la pente du terrain naturel, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaines avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.

Les murs et les murs bahut seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades soit en pierre soit en béton bouchardé. En cas de couvertine, celle-ci ne devra pas dépasser l'épaisseur du mur.

Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 1,50 m. à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les haies de thuyas sont formellement interdites.

Au moyen d'une palissade ajourée en bois naturel ou lasuré teinté pleine hauteur,

Les portes et portails en bois ou en métal seront peints

En limite séparative c'est le code civil qui régit la hauteur des clôtures et le traitement ainsi que les matériaux sont libres. Il est toutefois conseillé de relier le volume bâti principal lorsque celui-ci est en retrait de l'espace public par un élément de clôture significatif, afin que la construction soit visuellement et physiquement rattachée au paysage de la rue.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements sociaux où une place minimum par logement est exigée,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place par classe et 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720-5 du Code de Commerce et de l'Artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut : (suivant article L 421-3 du Code de l'urbanisme) :

- soit être autorisé à aménager sur un autre terrain (dans un rayon de 300m) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, en donnant la preuve de leur réalisation,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et des équipements collectifs ou d'infrastructures.

CHAPITRE V

ZONE UF : HABITAT PEU DENSE

CARACTERE DE LA ZONE UF

Zone correspondant à une urbanisation de type pavillonnaire peu dense.

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

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières,
- les exploitations agricoles
- tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 421-23e du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans le secteur hachuré sur les plans de zonage (secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre), les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi Bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

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

L'aménagement peut être subordonné à l'observation de prescriptions de regroupement des accès aux voies principales pour des raisons de sécurité.

II – Voirie

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

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

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

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques de préférence parallèle ou perpendiculaire à ces dernières sauf contraintes architecturales ou de parcellaire.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

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

Non réglementée.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée, sauf lorsqu'il s'agit d'assainissement individuel où l'emprise de la ou des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ou aménagements à usage de bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions destinées à accueillir du public est fixée à 9 mètres mesurés dans les mêmes conditions.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les constructions présentant une architecture typique étrangère à la région sont interdites, en particulier les façades bois de type « rondins apparents... ».

Les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 50%, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 50%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels présenteront un aspect de petites tuiles plates ou de tuile mécaniques à emboîtement, de ton rouge nuancé.

Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- au moyen de verrières, même de grandes dimensions, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 50%) seront couvertes en zinc prépatiné, cuivre ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture terrasses non accessibles, le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent. Toutefois, l'aspect rondins de bois en façade est interdit.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées soit :

Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20m. Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 30 cm d'épaisseur horizontal ou suivant la pente du terrain naturel, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaines avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.

Les murs et les murs bahut seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades soit en pierre soit en béton bouchardé. En cas de couverture, celle-ci ne devra pas dépasser l'épaisseur du mur.

Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 1,50 m. à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les haies de thuyas sont formellement interdites.

Au moyen d'une palissade ajourée en bois naturel ou lasuré teinté pleine hauteur,

Les portes et portails en bois ou en métal seront peints

En limite séparative c'est le code civil qui régit la hauteur des clôtures et le traitement ainsi que les matériaux sont libres. Il est toutefois conseillé de relier le volume bâti principal lorsque celui-ci est en retrait de l'espace public par un élément de clôture significatif, afin que la construction soit visuellement et physiquement rattachée au paysage de la rue.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place par classe et 1 place par emploi administratif pour les écoles primaires.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720-5 du Code du Commerce et de l'Artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut : (suivant article L 421-3 du Code de l'urbanisme) :

- soit être autorisé à aménager sur un autre terrain (dans un rayon de 300m) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, en donnant la preuve de leur réalisation,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et des équipements collectifs ou d'infrastructures.

CHAPITRE VI

ZONE UX : ZONE D'ACTIVITÉS

CARACTERE DE LA ZONE UX

Zone d'activités industrielle, commerciale, artisanale et tertiaire.
Elle comprend un **secteur UXi** soumis aux risques d'inondation.

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

ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, hôtelier sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UX.2 du présent règlement.

Sont aussi interdits

- les dépôts de matériaux de rebut en plein air visible depuis l'espace public, le stationnement des caravanes et les terrains de camping,
- les installations classées de type Seveso

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou des nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans le secteur UXi, les constructions doivent prendre en compte le risque d'inondabilité.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

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

II – Voirie

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

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

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

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Des dispositions différentes peuvent être prises pour les extensions, les aménagements de bâtiments existants et les reconstructions à l'identique de constructions non conformes à cette règle.

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

Pour les habitations

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les autres constructions

- Si la parcelle voisine est en zone d'activité, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite,
- Si la parcelle voisine n'est pas dans une zone d'activité, elles doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative correspondant à la zone voisine.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UME MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UX, la hauteur maximum pour les constructions à usage d'activités est limitée à 15 mètres au point le plus haut, ouvrages techniques exclus.

Pour les habitations, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les habitations

- Les constructions devront comporter des volumes simples de forme orthogonale sauf adaptation aux contraintes du parcellaire. Elles devront être en harmonie architecturale avec le ou les bâtiments d'activités, sans pour autant utiliser les mêmes matériaux.
- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes s'ils sont rendus nécessaires par la structure même du bâtiment.
- On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

Pour les autres constructions

Les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites d'emprise publique.

Pour les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Lorsque le programme comprend un ensemble de bureaux ou une vitrine, ceux-ci seront obligatoirement implantés en façade sur le domaine public.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage,... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibre-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc...).

La couverture sera de teinte foncée en zinc ou bacs acier et mate. La pente des toits sera inférieure à 30% et le chéneau pourra être masqué par une acrotère.

Les enseignes seront accrochées à la façade et ne déborderont pas de l'acrotère ou du chéneau.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les clôtures en limite séparative seront traitées avec soin et auront une hauteur maximum de 2,00 m, les haies de thuyas sont interdites.

Les clôtures sur espace public seront réalisées au moyen de grillages à maille rectangulaire et à montants intégrés,

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.
- Les buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15%.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation sauf pour les logements sociaux où une place minimum est exigée,
- une place par chambre pour les hôtels et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720-5 du Code du Commerce et de l'Artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut : (suivant article L 421-3 du Code de l'urbanisme) :

- soit être autorisé à aménager sur un autre terrain (dans un rayon de 300m) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, en donnant la preuve de leur réalisation,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement pour véhicules légers à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements .

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70. Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et aux équipements collectifs ou d'infrastructures.

TITRE III
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

ZONE AU1 : DEVELOPPEMENT ORGANISE DE L'HABITAT INDIVIDUEL OU DE PETITS COLLECTIFS

CARACTERE DE LA ZONE AU1

Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation. L'urbanisation est possible immédiatement à condition que les équipements le permettent, et que le parti d'aménagement proposé permette un développement cohérent sur l'ensemble de la zone.

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

ARTICLE AU1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières,
- les exploitations agricoles
- tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 421-23e du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions d'habitations sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'opérations d'ensemble d'un minimum de 5 logements ou d'un immeuble de logements collectif. Dans tous les cas les opérations ne couvrant pas l'ensemble de la zone devront être étudiées pour ne pas créer d'enclaves inconstructibles pour l'avenir.

Ces zones nécessitant un complément d'équipements, ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

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

II – Voirie

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

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

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

ARTICLE AU1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires

d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques de préférence parallèle ou perpendiculaire à ces dernières sauf contraintes architecturales ou de parcellaire.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les constructions présentant une architecture typique étrangère à la région sont interdites, en particulier les façades bois de type « rondins apparents... ».

Les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 50%, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 50%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels présenteront un aspect de petites tuiles plates ou tuiles mécaniques à emboîtement, de ton rouge nuancé.

Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- au moyen de verrières, même de grandes dimensions, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 50%) seront couvertes en zinc prépatiné, cuivre ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture terrasses non accessibles, le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent. Toutefois, l'aspect rondins de bois en façade est interdit.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées soit :

Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20m.

Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 30 cm d'épaisseur horizontal ou suivant la pente du terrain naturel, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaines avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.

Les murs et les murs bahut seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades soit en pierre soit en béton bouchardé. En cas de couvertine, celle-ci ne devra pas dépasser l'épaisseur du mur.

Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 1,50 m. à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les haies de thuyas sont formellement interdites.

Au moyen d'une palissade ajourée en bois naturel ou lazuré teinté pleine hauteur,

Les portes et portails en bois ou en métal seront peints

En limite séparative c'est le code civil qui régit la hauteur des clôtures et le traitement ainsi que les matériaux sont libres. Il est toutefois conseillé de relier le volume bâti principal lorsque celui-ci est en retrait de l'espace public par un élément de clôture significatif, afin que la construction soit visuellement et physiquement rattachée au paysage de la rue.

ARTICLE AU1.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements sociaux où une place minimum par logement est exigée,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place par classe et 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720-5 du Code du Commerce et de l'Artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut : (suivant article L 421-3 du Code de l'urbanisme) :

- soit être autorisé à aménager sur un autre terrain (dans un rayon de 300m) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, en donnant la preuve de leur réalisation,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE AU1 13 – ESPACES LIBRES ETR PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et des équipements collectifs ou d'infrastructures.

CHAPITRE II

ZONE AU2 : ZONE RESERVEE À L'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE AU2

Zone naturelle insuffisamment équipée ou non réservée à une urbanisation ultérieure.
Cette zone ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du PLU

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

ARTICLE AU2 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des extensions mesurées, aménagement et création d'annexes fonctionnelles des constructions existantes et des équipements d'infrastructures.

ARTICLE AU2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Non réglementées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementés.

ARTICLE AU2 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Non réglementée.

2 – Assainissement

2-1 – Eaux usées

Non réglementées.

2-2 Eaux pluviales

Non réglementées.

ARTICLE AU2 - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AU2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée.

ARTICLE AU2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementée.

ARTICLE AU2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AU AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE AU2 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU2 - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU2 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU2 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

ZONE AUX1 : ZONE PERMETTANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

CARACTERE DE LA ZONE AUX1

Zone insuffisamment équipée permettant l'accueil de nouvelles activités industrielles, commerciales, artisanale et tertiaire.

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

ARTICLE AUX1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AUX1.2 du présent règlement :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à :

- des activités de type artisanal, industriel
- aux activités de bureaux et de services
- aux activités de commerce, d'entrepôts commerciaux et hôtelier
- aux halls d'exposition et de foire liés à l'activité agricole et tous les bâtiments et installations qui leur seraient nécessaires

Sont aussi interdits

- les dépôts de matériaux de rebut en plein air visible depuis l'espace public, le stationnement des caravanes et les terrains de camping,
- les installations classées de type Seveso

ARTICLE AUX1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou des nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

Les nouvelles constructions sont autorisées à condition que les coûts de viabilisation soient pris en charge par le pétitionnaire.

Dans le secteur hachuré sur les plans de zonage (secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre), les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi Bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX1 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

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

II – Voirie

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

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

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

ARTICLE AUX1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUX1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AUX1 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Des dispositions différentes peuvent être prises pour les extensions, les aménagements de bâtiments existants et les reconstructions à l'identique de constructions non conformes à cette règle.

ARTICLE AUX1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les habitations

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les autres constructions

- Si la parcelle voisine est en zone d'activité elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite,
- Si la parcelle voisine n'est pas dans une zone d'activité elle doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative correspondant à la zone voisine.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

ARTICLE AUX1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UME MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUX1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUX1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AUX1, la hauteur maximum pour les constructions à usage d'activités est limitée à 15 mètres au point le plus haut, ouvrages techniques exclus.

Pour les habitations, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

ARTICLE AUX1 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les habitations

- Les constructions devront comporter des volumes simples de forme orthogonale sauf adaptation aux contraintes du parcellaire. Elles devront être en harmonie architecturale avec le ou les bâtiments d'activités, sans pour autant utiliser les mêmes matériaux.
- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes s'ils sont rendus nécessaires par la structure même du bâtiment.
- On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

Pour les autres constructions

Les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites d'emprise publique.

Pour les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Lorsque le programme comprend un ensemble de bureaux ou une vitrine, ceux-ci seront obligatoirement implantés en façade sur le domaine public.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage,... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibre-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc...).

La couverture sera de teinte foncée en zinc ou bacs acier et mate. La pente des toits sera inférieure à 30% et le chéneau pourra être masqué par une acrotère.

Les enseignes seront accrochées à la façade et ne déborderont pas de l'acrotère ou du chéneau.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les clôtures en limite séparative seront traitées avec soin et auront une hauteur maximum de 2,00 m, les haies de thuyas sont interdites.

Les clôtures sur espace public seront réalisées au moyen de grillages à maille rectangulaire et à montants intégrés,

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

- Les buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15%.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.

ARTICLE AUX1 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation sauf pour les logements sociaux où une place minimum est exigée,
- une place par chambre pour les hôtels et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720-5 du Code du Commerce et de l'Artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut : (suivant article L 421-3 du Code de l'urbanisme) :

- soit être autorisé à aménager sur un autre terrain (dans un rayon de 300m) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, en donnant la preuve de leur réalisation,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE AUX1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement pour véhicules légers à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements .

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70.

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et aux équipements collectifs ou d'infrastructures.

CHAPITRE IV

ZONE AUX2 : ZONE RESERVEE À DES ACTIVITES FUTURES

CARACTERE DE LA ZONE AUX2

Zone naturelle insuffisamment équipée ou non, réservée à une urbanisation ultérieure pour l'accueil de nouvelles activités.

Cette zone ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du PLU

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

ARTICLE AUX2 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des équipements d'infrastructures.

ARTICLE AUX2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Non réglementées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX2 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementés.

ARTICLE AUX2 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Non réglementée.

2 – Assainissement

2-1 – Eaux usées

Non réglementées.

2-2 Eaux pluviales

Non réglementées.

ARTICLE AUX2 - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AUX2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée.

ARTICLE AUX2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementée.

ARTICLE AUX2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AU AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE AUX2 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUX2 - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUX2 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX2- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUX2 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX2 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I

Zone N : ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle protégée non équipée qu'il convient de protéger en raison :

- d'une part de l'existence de risques naturels d'inondations
- d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ou agronomique.

Elle comprend le secteur Ni à caractère inondable et les secteurs Ns et Nsi pouvant être inondable mais pouvant recevoir des équipements sportifs et de loisirs.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions, exceptés les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal et les abris pour animaux, et les équipements sportifs et de loisir dans le secteur Ns.
- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 421-23e du Code de l'Urbanisme, et de matériaux de rebut,
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe 3 du règlement).

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les extensions de constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture à terme, doivent être compatibles

avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les extensions mesurées des constructions accolées ou non aux bâtiments existants sont admises, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de la superficie totale des bâtiments déjà présents.

La construction d'annexes fonctionnelles, accolées ou non au bâtiment principal, est autorisée, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m².

La construction de piscines liées à une habitation et à proximité immédiate de celle-ci.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Dans le secteur Ni, les extensions mesurées devront observer une cote de plancher supérieure au niveau des plus hautes eaux connues

Dans les secteurs Ni et Nsi sont admis les équipements de loisirs, les terrains de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement

Dans le secteur hachuré sur les plans de zonage (secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre), les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi Bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

2 -1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé publique.

2 -2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques de préférence parallèle ou perpendiculaire à ces dernières sauf contraintes architecturales ou de parcellaire.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de toute point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions mesurées ne doit pas excéder celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des abris pour animaux et des annexes fonctionnelles est limitée à 4 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos...) et pour les équipements sportifs et de loisir

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible, à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Ces zones naturelles doivent rester à dominante végétale, à l'exception de l'emprise des constructions et des voies de circulation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Dans les zones N et Ni et 0,05 dans le secteur Nsi

TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

ZONE A : ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et pour accueillir d'éventuels nouveaux sièges d'exploitation

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, au service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation et les activités agro-touristiques ne sont admises que si elles sont liées et proches du siège et des bâtiments d'exploitation.

Le changement de destination d'un bâtiment à usage agricole à condition que celui-ci ait été repéré sur le plan de zonage comme possédant un intérêt architectural particulier et que cela ne gêne pas l'activité agricole.

Dans le secteur hachuré sur les plans de zonage (secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre), les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi Bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

Lorsque le terrain riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

L'utilisation de l'eau par pompage ou ne provenant pas du réseau public est autorisée pour les usages agricoles

2 – Assainissement

2 – 1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé publique.

2 – 2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques de préférence parallèlement ou perpendiculairement à ces dernières, sauf contrainte liée à la forme du parcellaire.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de toute point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des bâtiments à usage d'exploitation est limitée à 11 mètres au point le plus haut ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation et d'activités agro-touristiques est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le

justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible, à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 50%, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 50%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels présenteront un aspect de petites tuiles plates ou tuiles mécaniques à emboîtement, de ton rouge nuancé.

Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- au moyen de verrières, même de grandes dimensions, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 50%) seront couvertes en zinc prépatiné, cuivre ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- au moyen de fenêtres percées en pignon,
- au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture terrasses non accessibles, le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Pour les autres constructions

Les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites d'emprise publique.

Pour les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage,... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibre-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc...).

La couverture sera de teinte foncée en zinc ou bacs acier et mate. La pente des toits sera inférieure à 30% et le chéneau pourra être masqué par une acrotère.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les clôtures en limite séparative seront traitées avec soin et auront une hauteur maximum de 2,00 m, les haies de thuyas sont interdites.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.
- Les buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15%.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Ces zones sont naturelles et doivent rester à dominante végétale, à l'exception de l'emprise des constructions et des voies de circulation.

Les abords des bâtiments d'exploitations non soumis à la circulation seront engazonnés ou plantés.

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1

Articles du Code de l'Urbanisme demeurant applicables au territoire communal à la publication du P.L.U

ARTICLE L111.9 - L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111.10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. (...) Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. (...).

ARTICLE L 421.4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

ARTICLE R 111.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3 (abrogé) - La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59.701 du 6 JUIN 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal.

ARTICLE R 111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.4 (modifié) - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-

dessus.

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

ARTICLE R 111.14.2 - Le Permis de Construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 JUILLET 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.15 (modifié) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er OCTOBRE 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2e alinéa de l'article R 122.22.

ARTICLE R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 2

Espaces boisés classés à protéger ou à créer

ARTICLE L 130.1 du Code de l'Urbanisme - Les Plans d'Occupation des Sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

(...) Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 AOUT 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat.

a) dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1 à L 421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 MARS 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421.9 sont alors applicables.

b) dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Arrêté Préfectoral du 22 NOVEMBRE 1978

portant dispense d'autorisation pour certaines catégories de coupes de bois

Cet arrêté préfectoral stipule :

ARTICLE 1er : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 - coupes d'amélioration des peuplements feuillus ou résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum 35 % du volume sur pied au premier passage et 20 % aux passages suivants.
- Catégorie 2 - coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété
- Catégorie 3 - coupes de régénération des peuplements de résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.
- Catégorie 4 - coupes rases de taillis simple respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 5 - coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50.% du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 20 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.
- Catégorie 6 - coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

Ces dispenses sont accordées sous réserve :

- que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

Catégorie 1 4 hectares

Catégorie 2 2 hectares

Catégorie 3 2 hectares

Catégorie 4 2 hectares

Catégorie 5 4 hectares

- que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone approuvé (P.A.Z.),
- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1er, et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63.810 du 6 AOUT 1963,
 - soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130.1 et R 130.6 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 3

PROCEDURES EXISTANTES EN MATIERE DE CAMPING, STATIONNEMENT DE CARAVANES, HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (H.L.L.)

TERRAINS AMENAGES POUR RECEVOIR DE FACON PERMANENTE

soit plus de six tentes ou caravanes

soit plus de vingt campeurs

Sont soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme :

A - Terrains de camping et caravanage

1. Camp de loisirs (cessions d'emplacements possibles)

2. Camp de tourisme (location au mois au maximum)

- camp de tourisme classé,
- camp de tourisme saisonnier (fonctionnement de 2 mois par an, 120 emplacements, 1,5 ha maximum),
- camp de tourisme - aire naturelle (fonctionnement de 6 mois par an, 25 emplacements, 1 ha maximum)

B - Parcs résidentiels de loisirs

Terrain de camping ou caravanage ayant un nombre de H.L.L. supérieur à 35 ou 20 % du nombre total d'emplacements.

C - Village de vacances en hébergement léger (les autres formules de villages de vacances peuvent être soumises à permis de construire).

CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES HORS TERRAINS AMENAGES

A - Terrain recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs : soumis à déclaration (R 443.6.4)

B - Stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois : soumis à autorisation (R 443.4)

C - Mise à disposition exceptionnelle de terrains à des campeurs (ex. : camp de scouts) : régime de dérogation décidé par le Préfet.