

Commune de
Mittainville



Yvelines

5 rue de la Mairie - 78125 Mittainville - Tél : 01 34 85 01 62

1ère Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

3

- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2014
- ▶ Prescription de la 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme le 26 juin 2014
- ▶ Projet mis à disposition du public du 5 mars au 4 avril 2015
- ▶ 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 avril 2015

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 30 avril 2015

approuvant
la 1ère modification simplifiée
du plan local d'urbanisme
de la commune de Mittainville

Le Maire,

PHASE :

Approbation



Commune de Mittainville
(département des Yvelines)

Plan local d'urbanisme

Règlement

(1^{ère} modification simplifiée- 30 avril 2015)

Sommaire

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Dispositions générales | 3 |
| Chapitre 1 : Zone Ua | 7 |
| Chapitre 2 : Zone Ub | 13 |
| Chapitre 3 : Zone Ue | 18 |
| Chapitre 4 : Zone 1AU | 22 |
| Chapitre 5 : Zone A | 27 |
| Chapitre 6 : Zone N | 31 |

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **Mittainville** située dans le département des Yvelines.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales.

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance no 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juillet 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012. Il s'agit de l'encadrement de l'exécution des travaux effectués à proximité des réseaux de transport et de distribution. Il concerne les maîtres d'ouvrage et exécutants de travaux proximité de réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidé) et exploitants de ces réseaux.

8 – Rappels des différents types de demandes d'autorisation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2007
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 février 2014.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
 - " 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
 - 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
 - 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Article 682 du code civil : " Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue.
- **La zone à urbaniser** désignée par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU
- **La zone agricole** désignée par l'indice A,
- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs N* et Nc.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Chaque zone comporte un corps de règles de 16 articles :

| | |
|------------|--|
| Article 1 | Occupations et utilisations du sol interdites |
| Article 2 | Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains constructibles |
| Article 6 | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. |
| Article 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 | Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires des jeux et de loisirs, et de plantations |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol |
| Article 15 | Performances énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Infrastructures et réseaux de communication |

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages **espaces paysagers protégés, arbres remarquables, espaces plantés protégés**, sont identifiés dans le PLU aux documents graphiques et font l'objet de prescriptions spécifiques (article L. 123-1-5-7°).

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Article 10 - Zones de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares générées par le SDRIF

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts

- En dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :
 - 1) La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
 - 2) Le relief,
 - 3) L'exposition par rapport au soleil et les vues,
 - 4) L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
 - 5) Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : ZONE Ua

ZONE URBAINE BATI ANCIEN

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- les exhaussements et les affouillements de sols.

En complément de ces dispositions, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI),
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m²,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

2.2. Sont soumises à des conditions particulières pour les éléments construits et pour les espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.
- Les annexes de type abris de jardin, et les piscines etc., sont autorisés dans les espaces paysagers et les jardins identifiés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ua3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1- Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée en recul de l'alignement, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant. La continuité visuelle de l'alignement doit être alors assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées à l'arrière des constructions principales, en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'éégout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».*

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes (teinte pastel)
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°.

Les extensions les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m² et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

8 - Les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

9 - Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

10 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport à la rue.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les murs pleins en maçonnerie, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la

hauteur et de l'aspect du mur étendu.

Les clôtures avec des plaques et poteaux en béton apparent sont interdites.

11 – Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,

- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

12 - Les éléments bâtis remarquables :

- Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

ARTICLE Ua12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 60 m² de surface de plancher, une place minimum;

Pour une construction de 61 m² et plus de surface de plancher, deux places.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : 1 place par chambre ou 1 place par table

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ua13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... - pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ua16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE Ub

ZONE URBAINE BATI RECENT

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2

ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m²,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

2.2. Sont soumises à des conditions particulières pour les éléments construits et pour les espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.
- Les annexes de type abris de jardin, et les piscines etc., sont autorisés dans les espaces paysagers identifiés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ub3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ub5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir du domaine public.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en arrière des constructions principales, en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives touchant une voie, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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* ».

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2.- Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux : les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

4 - Les percements sur rue

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

5 – Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction.

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m² et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

6 - Les vitrages : Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

8 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

9 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

10 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,50 mètre par rapport à la rue.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux et plaques en béton apparent sont interdites.

11 – Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

les antennes paraboliques,
les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,

les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

ARTICLE Ub12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour une construction inférieure à 60 m² de surface de plancher, une place minimum;

Pour une construction de 61 m² de surface de plancher et plus, deux places.

Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec

cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : 1 place par chambre ou 1 place par table

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... - pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ub16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : ZONE UE

ZONE URBAINE EQUIPEMENTS

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

ARTICLE Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE Ue3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ue5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives, dans le cas contraire, les constructions seront implantées en retrait d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 mètres à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 – Les bâtiments : les extensions se feront de préférence avec les matériaux de la construction existante. Cependant les extensions mineures pourront être réalisées avec des architectures contemporaines.

3 – Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble

4 – Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se mariera aux couleurs des constructions existantes ;

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

Article Ue12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition.

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ue13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ue15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la

préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,.. ,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ue16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 4 : ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdites**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et de caravaning
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - -ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1- Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres
La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 mètres à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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* ».

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.
Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

5 - Les toitures :

Pour les **constructions principales**, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction.

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m² et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Pour les **autres constructions**, des toitures terrasse sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et paysager harmonieux permettant sa bonne intégration dans l'environnement bâti et à la condition que les paraboles, antennes de télévisions, et autres ouvrages techniques soient masquées par un dispositif ne les rendant pas visibles depuis la voie publique.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre

eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc., sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables. Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

8 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

9 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

10 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,50 mètre par rapport à la rue.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux et plaques en béton apparent sont interdites.

11 – Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour une construction inférieure à 60 m² de surface de plancher, une place minimum;

Pour une construction de 61 m² de surface de plancher et plus, deux places.

Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : 1 place par chambre ou 1 place par table.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sur la globalité de chaque zone 1AU : 15 % des terrains seront consacrés à un aménagement paysager. Les surfaces ainsi dégagées pourront accueillir le stationnement demandé en supplément de celui déjà exigé sur les parcelles privées.

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou

engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... - pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,.. ,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI),
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'éégout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8 mètres.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Cette règle ne concerne pas les hangars et les silos.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dispositions générales :**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2-Les volumes, façades et toitures : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés ; exemples : vert pour les fonds de vallée ou en bord des espaces forestiers, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour les toitures.

Les **abris pour chevaux** devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,... ,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 6 : ZONE N

ZONE NATURELLE

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à condition particulières:

Dispositions générales

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'ils soient construits en bois et qu'ils s'insèrent discrètement dans le site.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques ; celui-ci est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Dispositions particulières :

Dans le secteur N* ne sont autorisés à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme que :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois,
- la création d'annexes limitées à 60 m² d'emprise au sol,

Dans le secteur Nc :

- les installations liées à l'aménagement du cimetière

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1- Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils

doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

En secteur N* :

Les extensions autorisées peuvent être implantées à la même distance de l'alignement que la construction existante concernée.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance des limites séparatives d'un minimum de 5 mètres.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

En secteur N* :

Les annexes légères de type abri jardin doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

Article non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En secteur N* :**

A la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :

L'extension autorisée des installations et des constructions existantes ne doit pas dépasser la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire. Les annexes autorisées ne doivent dépasser une emprise au sol de 60 m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

Dispositions générales :

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit

En secteur N* :

La hauteur des extensions et des annexes autorisées est limitée à la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dispositions générales :**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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* ».

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2-- Les volumes et les façades : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les abris pour chevaux devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

3 – les clôtures :

Les clôtures doivent être simples, à dominante végétale, et les plus respectueuses possible de l'environnement où elles se trouvent.

Le long de la Maltorne, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale.

Les abris pour chevaux devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

En secteur N* :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

1 - Les toitures et les couvertures:

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction.

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m² et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

2 – les façades

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

3-Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...)

4-Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 mètres avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 mètres avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

5-Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

les antennes paraboliques,

les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, sur l'unité foncière de l'opération :

Dispositions générales :

Pour les constructions à usage d'habitation existante :

Pour une construction inférieure à 60 m² de surface de plancher, une place minimum.

Pour une construction de 61 m² de surface de plancher et plus, deux places minimum.

En secteur N* :

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : 1 place par chambre ou 1 place par table.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé