

Commune de SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4. RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	18 Juillet 2013
	Révision arrêtée le	22 Mars 2016
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UB	10
CARACTERE DE LA ZONE	10
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	11
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	18
ZONE UC	19
CARACTERE DE LA ZONE	19
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	19
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	29
ZONE UE	30
CARACTERE DE LA ZONE	30
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	30
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	38
ZONE UL	39
CARACTERE DE LA ZONE	39
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	47
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	47
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
ZONE AUL	49
CARACTERE DE LA ZONE	49
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	56
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	57
ZONE 2AU	58
CARACTERE DE LA ZONE	58
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	58
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	63
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	64
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
ZONE A	66
CARACTERE DE LA ZONE	66
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	66
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	76
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	76
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	77
ZONE N	78
CARACTERE DE LA ZONE	78
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	78

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL	87
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	87
ANNEXE	88
ANNEXE N°1 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES	89

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de :

SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Auvergne - Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie ;

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

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

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans

après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En ce qui concerne le patrimoine remarquable bâti, environnementale et paysager :

- Conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

- Conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

En ce qui concerne le classement en Espaces boisés :

L'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UB**, zone urbaine correspondant au centre-bourg dense.

La zone **UC**, zone urbaine à caractère principal d'habitation correspondant aux extensions de l'urbanisation. Elle comprend :

- un **secteur UCp** où la hauteur est limitée pour préserver la vue depuis l'entrée Nord le long de la Rue du Lavoisier sur le centre historique.

La zone **UL**, zone urbaine réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante sportive et de loisirs, et d'espaces publics.

. Elle comprend :

- Un secteur **ULp** où la hauteur est limitée pour préserver la vue sur le clocher ;
- Un secteur **ULc** inconstructible, réservé à l'implantation d'installation et ouvrage technique nécessaires aux services publics.

La zone **UE** est réservée à l'accueil d'activités économiques.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **AUL**, zone à urbaniser à court ou moyen terme et réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante sportive et de loisirs, et d'espaces publics.

La zone **2AU** est une zone non ou insuffisamment équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations agricoles. Elle comprend :

- un **secteur Ap** inconstructible pour assurer la préservation de la qualité paysagère en entrée de ville, ainsi que la silhouette du centre-bourg participant à la qualité paysagère des vues lointaines.
- Un **secteur Anc** inconstructible pour assurer la préservation d'une éventuelle extension de la zone d'activité existante.

4 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle équipée ou non, correspond à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des risques identifiés, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- un secteur **Ni** présentant un caractère sportif ou de loisir
- un secteur inondable **Ni**, pour lequel le PPRNi de l'Oudan est applicable

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant au centre-bourg dense de Saint-Romain-la-Motte.

Elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements publics et toutes autres fonctions utiles à la vie urbaine).

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements de sol présentant une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, de plus de 2 mètres ;
- Le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

- Tout projet entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées, nécessitant de ce fait un raccordement au réseau d'assainissement collectif, est conditionné à la remise aux normes effective du système d'assainissement collectif
- Les entrepôts dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 150 m² et que leur présence est liée au fonctionnement d'une activité économique existante ou admises dans la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre si elle intervient dans les 6 ans suivants le sinistre, et sauf cas particuliers liés à la sécurité.
- Les constructions à usage d'activités, y compris les commerces dans la mesure où :
 - o elles n'entraînent pas de danger, inconfort ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage,
 - o les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme,

- soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- o leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les commerces et services dans la mesure où leur surface de vente n'excède pas 300 m².

Les éléments bâtis paysagers suivants :

- la bascule sur la place de l'Eglise,
- le clocher de l'Eglise
- le pigeonnier de la Villa Marie Louise sur le Chemin du Moulin,

repérés au titre de l'article L151-19 et identifiés sur le plan de zonage, doivent être préservés dans leur volumétrie, aspect extérieur et localisation.

De plus, la façade de la bâtisse située au croisement de la Rue Louis Joubert et du Chemin du four à chaux, repérée au titre de l'article L151-19 et identifiée sur le plan de zonage, doit être préservée en état en conservant l'aspect extérieur de la façade et le balcon existant de type forézien.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créées doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

ACCÈS

La création et la modification des accès privés sur la voirie publique sont soumis à la permission du service gestionnaire.

La création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la voirie publique.

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

***De plus, le long de la voirie départementale :**

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

VOIRIE

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public, par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet au près de la structure compétente en la matière. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées en priorité à l'échelle du tènement si la qualité des sols est favorable ;
- Dans le cas contraire, ces eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un déversoir ou exutoire désigné par l'autorité compétente ;
- En l'absence ou en cas d'impossibilité, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe pourra être envisagé.

En tout état de cause, les constructions, installations et aménagements réalisés sur tout terrain, ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 5 litres/seconde/hectare aménagé.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

***Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :**

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
- Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs :

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les réseaux de distribution devront également être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

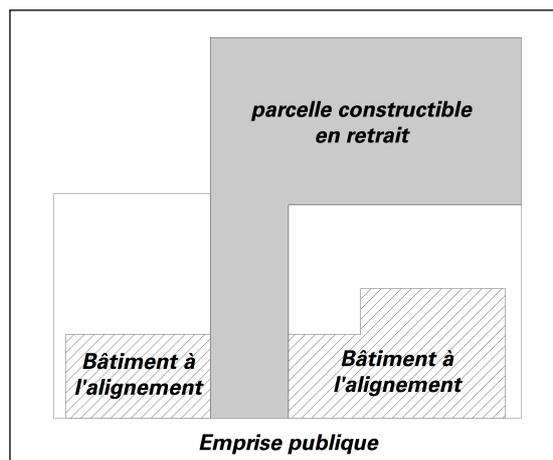
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,50 mètres. Les piscines doivent quant à elle respecter les dispositions de recul détaillées ci-après.

Les constructions, excepté les piscines, doivent être édifiées en priorité à l'alignement des voies publiques.

Pour autant une implantation en retrait pourra être admise si :

- un plan d'aménagement global est défini permettant une intégration des constructions dans le bâti existant et/ou visant à améliorer les conditions de desserte, de sécurité ou de stationnement ;
- le tènement est situé à l'arrière de constructions et ne dispose que d'un accès sur l'emprise publique, comme présenté dans l'illustration ci-contre :



Les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

Pour des raisons de sécurité un recul des portails d'accès de véhicules sera demandé en bordure de chaussée et devra respecter une distance de 5 mètres.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées ci-dessus, une extension dans la continuité de ce bâtiment sera admise mais ne devra en aucun cas impliquer un rapprochement par rapport à la voie et réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur de courbes.

Pour les constructions, installations et ouvrages techniques utiles au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, excepté les piscines ;
- soit en retrait, dans ce cas le retrait ne devra pas être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

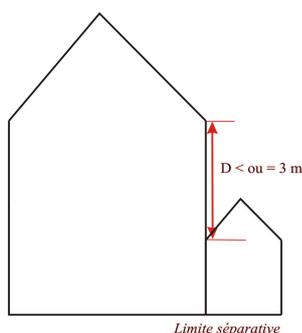
Non règlementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel (terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les annexes, la hauteur maximum est fixée à 4 mètres.



La différence de hauteur entre deux constructions implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 3 mètres.

Des hauteurs supérieures à celles définies précédemment seront admises pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- **Adaptation au terrain**

Les constructions et installations doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci :

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre entre remblai et déblai. Les pentes des mouvements de terrain ne devront excéder 20% en plus par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,5 m de hauteur sont interdites. Leurs pentes ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les constructions sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

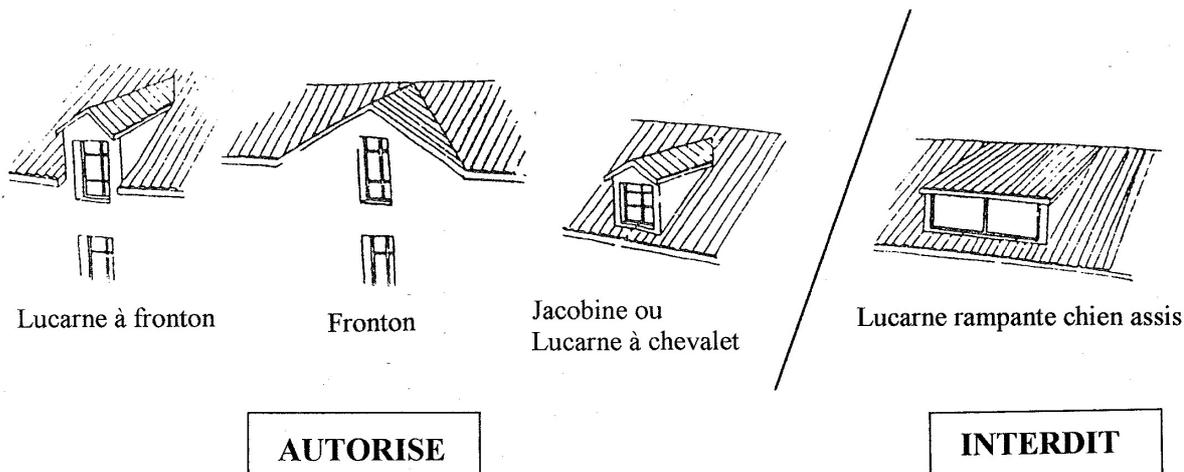
• Toiture

Les toitures devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Deux pans minimum par volume dans le sens convexe.
Les toitures à une pente sont néanmoins admises pour les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.
- Pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes à l'habitation.
Ce pourcentage peut être abaissé jusqu'à 10% pour les vérandas, les bâtiments à usage économique et les équipements collectifs.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines

Concernant les ouvertures en toiture, seuls sont autorisés les frontons, lucarnes à fronton, jacobines ou lucarnes à chevalet et les fenêtres intégrées à la pente de toit.



Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

- Il est recommandé de les intégrer de préférence au sol.
- En façade ou en toiture, les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions.

Couleur

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en matériau d'aspect et de couleur similaire aux tuiles en terre cuite rouge.

- **Façade**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les enduits de façade doivent présenter des tons conformes à la palette de couleur disponible en mairie.

A moins que les bâtiments annexes et les extensions ne soient réalisés en aspect de matériaux naturels tels que pierres ou bois, ils devront présenter les mêmes caractéristiques (aspect et nuance) que l'existant. Lorsque le bâtiment principal ne répond pas aux prescriptions énoncées ci-dessus, les bâtiments annexes et extensions pourront être réalisés avec un aspect de façade similaires à ceux du bâtiment existant.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux couvertures et parois des piscines et vérandas.

Ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

- **Clôture**

Lorsqu'elles sont à créer, elles seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur.

Il pourra être surmonté de barreaudages ou de lices dans la limite de 1,60 mètres de hauteur maximum (mur compris).

Entre 1 mètre et 1,60 mètres, les murs seront admis dans la mesure où ils sont ajourés (minimum 1/3 d'ouverture).

En limites séparatives, ce mur peut être remplacé par un grillage discret de couleur verte doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

En dehors des emprises publiques, est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'extension et de réhabilitation de bâtiments existants, y compris pour un changement de destination.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales et variées (liste des essences conseillées en annexe).

2 - Des haies bocagères seront réalisées pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier...).

3 - En tout état de cause, 15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace non imperméabilisé (espace vert...). Les surfaces des places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

2 - Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

3 – Chaque tènement devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant aux extensions essentiellement pavillonnaires du centre-bourg et à la zone d'habitat des Baraques.

Cette zone est caractérisée par une vocation résidentielle affirmée mais peut également accueillir des activités non nuisantes (commerces et services) et des équipements.

Elle comprend un secteur **UCp** où la hauteur sera limitée pour conserver la vue depuis l'entrée Nord le long de la Rue du Lavoir sur le centre historique.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements de sol présentant une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, de plus de 2 mètres ;
- Le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 7 Février 2011 relatif au classement sonore des infrastructures routières aux abords de la RN 7.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- Tout projet entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées, nécessitant de ce fait un raccordement au réseau d'assainissement collectif, est conditionné à la remise aux normes effective du système d'assainissement collectif

- Les entrepôts dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 150 m² et que leur présence est liée au fonctionnement d'une activité économique existante ou admises dans la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre si elle intervient dans les 6 ans suivants le sinistre, et sauf cas particuliers liés à la sécurité.
- Les constructions à usage d'activités, y compris les commerces dans la mesure où :
 - o elles n'entraînent pas de danger, inconfort ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage,
 - o les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - o leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les commerces et services dans la mesure où leur surface de vente n'excède pas 100 m².

Les éléments bâtis paysagers suivants :

- la mairie (château Trébande)
 - le monument aux morts et le sarcophage mérovingien localisés dans le cimetière
- repérés au titre de l'article L151-19 et identifiés sur le plan de zonage, ne doivent pas être démolis.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créées doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

ACCÈS

La création et la modification des accès privés sur la voirie publique sont soumis à la permission du service gestionnaire.

La création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la voirie publique.

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

***De plus, le long de la voirie départementale :**

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

VOIRIE

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public, par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet au près de la structure compétente en la matière. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées en priorité à l'échelle du tènement si la qualité des sols est favorable ;
- Dans le cas contraire, ces eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un déversoir ou exutoire désigné par l'autorité compétente ;
- En l'absence ou en cas d'impossibilité, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe pourra être envisagé.

En tout état de cause, les constructions, installations et aménagements réalisés sur tout terrain, ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 5 litres/seconde/hectare aménagé.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

***Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales,** et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
- Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs :

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les réseaux de distribution devront également être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,50 mètres. Les piscines doivent quant à elle respecter les dispositions de recul détaillées ci-après.

***Le long des voies départementales :**

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
18	RIL	15m	15m
27-1	RIL	15m	15m
39	RIL	15m	15m

Les reculs particuliers ci-dessus sont en outre, à respecter, au-delà des portes d'agglomération :

- **Recul des obstacles latéraux :** dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- **Les extensions des bâtiments existants :** tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.
- **Servitudes de visibilité :** les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

***Le long des autres voies :**

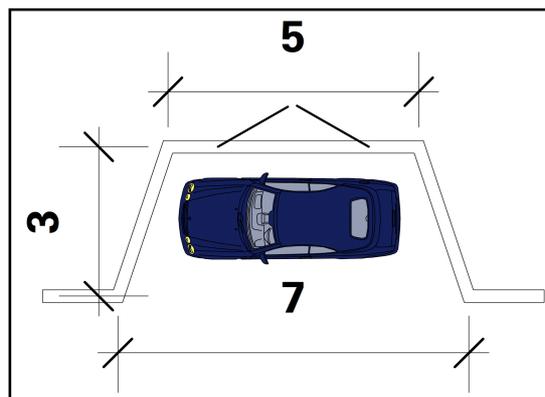
Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement du bâti existant dans le cas où celui-ci présente un ordonnancement particulier, sauf les piscines ;
- soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

Pour des raisons de sécurité un recul des portails d'accès de véhicules sera demandé en bordure de chaussée et devra respecter une distance de :

- 3 à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 9 mètres pour les constructions à usage d'activités.

En outre, pour les constructions d'habitation, ce portail devra être disposé dans une échancrure, dont les dimensions minimales doivent correspondre au croquis ci-dessous, et ne doit pas se développer dans cette échancrure.



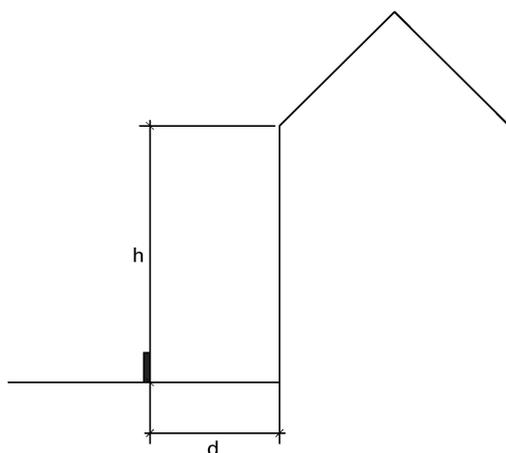
Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées ci-dessus, une extension dans la continuité de ce bâtiment sera admise mais ne devra en aucun cas impliquer un rapprochement par rapport à la voie et réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur de courbes.

Pour les constructions, installations et ouvrages techniques utiles au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

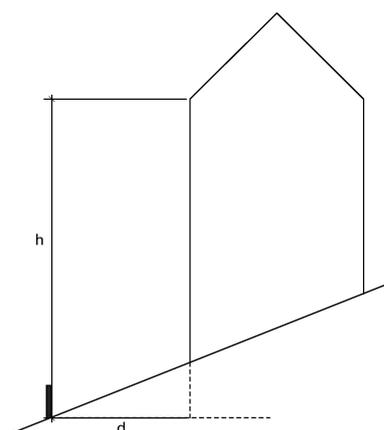
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, ce retrait est compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative. La distance de ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de cette construction, au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 m), comme illustré dans les schémas ci-dessous.



$$\Rightarrow d > 3 \text{ mètres}$$



$$\Rightarrow d > h/2$$

- Soit sur limite séparative, dans l'un des cas suivants :
 - si leur hauteur est inférieure à 4 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin (hauteur comptée sur limite),
 - s'il s'agit d'une annexe présentant une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, sauf les piscines.
 - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel (terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.
Dans le secteur **UCp** cette hauteur est réduite à 6,50 mètres.

Pour les annexes, la hauteur maximum est fixée à 4 mètres.
Dans le secteur **UCp** cette hauteur est réduite à 2,50 mètres.

Excepté dans le secteur **UCp**, pour les équipements publics, une hauteur supérieure est admise dans la limite de 15 mètres.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

• Adaptation au terrain

Les constructions et installations doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci :

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre entre remblai et déblai. Les pentes des mouvements de terrain ne devront excéder 20% en plus par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,5 m de hauteur sont interdites. Leurs pentes ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les constructions sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

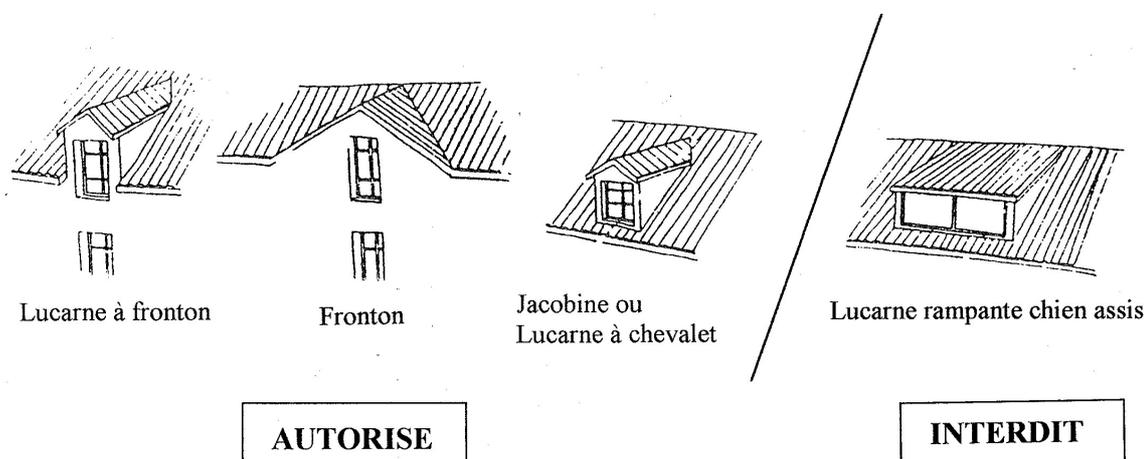
• Toiture

Les toitures devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Deux pans minimum par volume dans le sens convexe.
Les toitures à une pente sont néanmoins admises pour les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.
- Pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes à l'habitation.
Ce pourcentage peut être abaissé jusqu'à 10% pour les vérandas, les bâtiments à usage économique et les équipements collectifs.
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - o toiture végétalisée,
 - o terrasse accessible en prolongement d'un logement,
 - o toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines

Concernant les ouvertures en toiture, seuls sont autorisés les frontons, lucarnes à fronton, jacobines ou lucarnes à chevalet et les fenêtres intégrées à la pente de toit.



Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

- Il est recommandé de les intégrer de préférence au sol.
- En façade ou en toiture, les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions.

Couleur

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en matériau d'aspect et de couleur similaire aux tuiles en terre cuite rouge.

• Façade

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les enduits de façade doivent présenter des tons conformes à la palette de couleur disponible en mairie.

A moins que les bâtiments annexes et les extensions ne soient réalisés en aspect de matériaux naturels tels que pierres ou bois, ils devront présenter les mêmes caractéristiques (aspect et nuance) que l'existant. Lorsque le bâtiment principal ne répond pas aux prescriptions énoncées ci-dessus, les bâtiments annexes et extensions pourront être réalisés avec un aspect de façade similaires à ceux du bâtiment existant.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux couvertures et parois des piscines et vérandas.

Ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

• Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. »

- **Clôture**

Lorsqu'elles sont à créer, elles seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur.

Il pourra être surmonté de barreaudages ou de lices dans la limite de 1,60 mètres de hauteur maximum (mur compris).

Entre 1 mètre et 1,60 mètres, les murs seront admis dans la mesure où ils sont ajourés (minimum 1/3 d'ouverture).

En limites séparatives, ce mur peut être remplacé par un grillage discret de couleur verte doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

En dehors des emprises publiques, est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, des parkings visiteurs doivent également être aménagés sur les parties communes dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Cette règle s'applique également dans le cadre d'extension et de réhabilitation de bâtiments existants, y compris pour un changement de destination, dès lors qu'il y a création d'unités habitables nouvelles.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales et variées (liste des essences conseillées en annexe).

2 - Des haies bocagères seront réalisées pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier...).

3 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - En tout état de cause, 15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace non imperméabilisé (espace vert...). Les surfaces des places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

2 - Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

3 – Chaque tènement devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain équipé destiné à l'accueil d'activités économiques.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravaning ;
- Le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol présentant une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, de plus de 2 mètres ;
- Les équipements collectifs.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 7 Février 2011 relatif au classement sonore des infrastructures routières aux abords de la RN 7.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- Tout projet entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées, nécessitant de ce fait un raccordement au réseau d'assainissement collectif, est conditionné à la remise aux normes effective du système d'assainissement collectif
- Les dépôts de toute nature à condition de les accompagner d'un aménagement paysager permettant de ne pas altérer la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.
- Les constructions à usage commercial à condition
 - * qu'il s'agisse d'une activité complémentaire et liée à une activité admise et/ou existante dans la zone. Cette structure devra présenter une surface de vente représentant au maximum 20 % de la surface de l'activité existante ou admise associée, sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher.
 - * qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment à usage commercial existant dans la limite de 20% de la surface de plancher sans pouvoir excéder 100 m² (extensions totales cumulées).En dehors de ces possibilités, les nouvelles implantations à usage commerciales sont interdites, y compris par changement de destination d'un bâtiment existant.

- Les constructions présentant une activité de services, comme une activité hôtelière ou de restauration.
- Les entrepôts liés à une activité existante et/ou admise dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités admises et/ou existantes dans la zone, sous réserve que ce logement n'excède pas 100 m² de surface de plancher et soit intégré au bâtiment d'activité.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est admise dans les 6 ans suivants le sinistre, sauf cas particuliers liés à la sécurité.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créées doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

ACCÈS

La création et la modification des accès privés sur la voirie publique sont soumis à la permission du service gestionnaire.

La création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la voirie publique. Si les conditions de sécurité de la route ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées. Le regroupement des accès est à privilégier.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

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

VOIRIE

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public, par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet au près de la structure compétente en la matière. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées en priorité à l'échelle du tènement si la qualité des sols est favorable ;
- Dans le cas contraire, ces eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un déversoir ou exutoire désigné par l'autorité compétente ;
- En l'absence ou en cas d'impossibilité, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe pourra être envisagé.

En tout état de cause, les constructions, installations et aménagements réalisés sur tout terrain, ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 5 litres/seconde/hectare aménagé.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

***Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales,** et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de

celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
- Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs :

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les réseaux de distribution devront également être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions.

***Le long des voies départementales :**

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
18	RIL	15m	15m
27-1	RIL	15m	15m
39	RIL	15m	15m

Les reculs particuliers ci-dessus sont en outre, à respecter, au-delà des portes d'agglomération :

- **Recul des obstacles latéraux** : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- **Les extensions des bâtiments existants** : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.
- **Servitudes de visibilité** : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

***Le long des autres voies :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Pour des raisons de sécurité un recul des portails d'accès de véhicules sera demandé en bordure de chaussée et devra respecter une distance de 9 mètres.

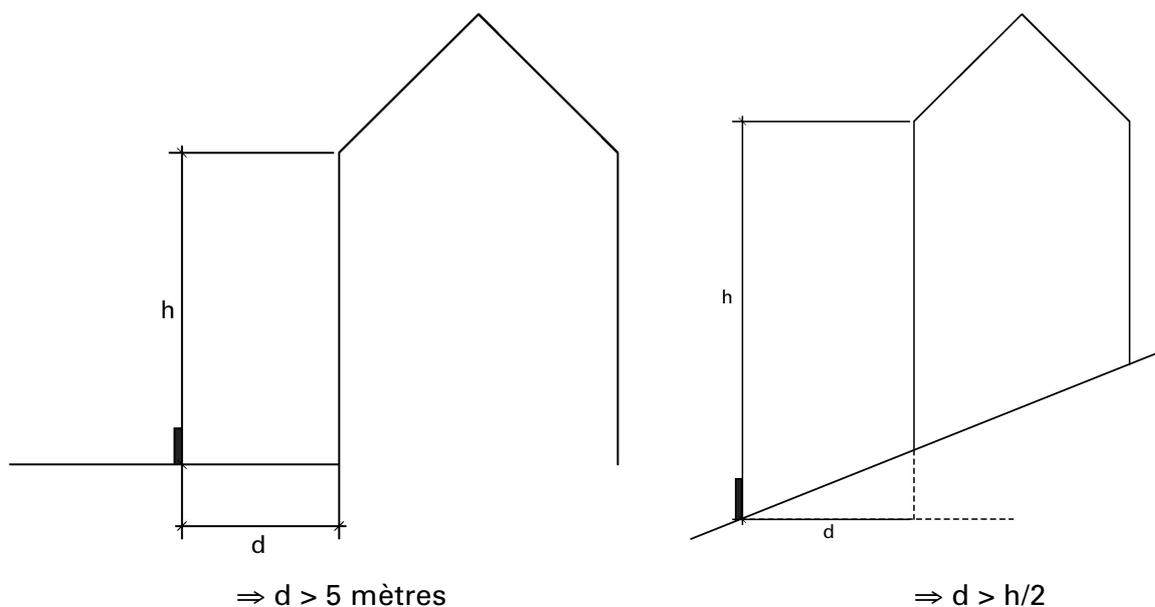
Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées ci-dessus, une extension dans la continuité de ce bâtiment sera admise mais ne devra en aucun cas impliquer un rapprochement par rapport à la voie et réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur de courbes.

Pour les constructions, installations et ouvrages techniques utiles au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative si le bâtiment présente une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 6 mètres ;
- Soit en retrait des limites séparatives, ce retrait est compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative. La distance de ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de cette constructions, au point le plus proche des limites séparatives, sans être inférieure à 5 mètres. ($H/2$ minimum 5 m), comme illustré dans les schémas ci-dessous.



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

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel (terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Des hauteurs supérieures à celles définies précédemment seront admises pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

• Adaptation au terrain

Les constructions et installations doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci :

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre entre remblai et déblai. Les pentes des mouvements de terrain ne devront excéder 20% en plus par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,5 m de hauteur sont interdites. Leurs pentes ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les constructions sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

• Toiture

Les toitures devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - o toiture végétalisée,
 - o terrasse accessible,
 - o toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.
- Toiture à sheds
- Toiture à au moins deux pans par volume dans le sens convexe. Dans ce cas le pourcentage de pente sera compris entre 10 et 60%.
- Les toitures à une pente sont admises uniquement pour les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.

• Façade

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les enduits de façade doivent présenter des tons conformes à la palette de couleur disponible en mairie.

D'autres couleurs, à l'exclusion du blanc, pourront être utilisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise. Dans ce cas, un minimum de deux couleurs et un maximum de trois couleurs (hors huisseries) sera admis pour les finitions extérieures d'un même bâtiment.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- **Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :**

Ces installations et ouvrages doivent être étudiés de manière à s'intégrer aux volumes des constructions, que ce soit en toiture ou en façade.

- **Clôture**

Seules sont autorisées les clôtures par grillage galvanisé vert ou brun. Leur hauteur ne peut excéder deux mètres.

A proximité de chaque entrée devront être implantés des murets situés en limite de propriété destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes à lettres et à masquer les stockages de conteneurs poubelles (H= 2m).

- **Enseigne- Publicité**

Les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devront en aucun dépasser les lignes de faitage de la construction.

Le système de muret situé à l'entrée décrit ci-dessus, peut servir de support à une enseigne appliquée dont la hauteur ne dépassera pas la hauteur du muret.

La clôture grillagée ne pourra servir de support à enseigne ou publicité.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

En dehors des emprises publiques, il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Un alignement d'arbre de haut jet devra être créé sur une des limites séparatives, perpendiculairement à la voie de desserte de la parcelle, sans que celui-ci ne vienne doubler l'alignement réalisé sur la parcelle voisine.

2 - Sur les autres limites, des plantations de haies arbustives à l'intérieur des parcelles devront être réalisées le long du grillage de clôture. En façade longitudinale, côté voie intérieure, des plantations de rampants pourront remplacer ces haies.

3 - Des plantations devront également être réalisées pour dissimuler les aires de stockages et les zones de dépôt à l'air libre.

4 - Les aires de stationnement devront être arborées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnements.

5 - En tout état de cause, 15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace non imperméabilisé (espace vert...). Les surfaces des places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2 – Chaque tènement devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante sportive et de loisirs, et d'espaces publics.

Elle comprend :

- un secteur **ULp** où la hauteur sera limitée pour conserver la vue sur le clocher ;
- un secteur **ULc** inconstructible, réservé à l'implantation d'installation et ouvrage technique nécessaires aux services publics.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et installation qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou au services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **ULc** toute construction est interdite, seules sont admises les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Tout projet entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées, nécessitant de ce fait un raccordement au réseau d'assainissement collectif, est conditionné à la remise aux normes effective du système d'assainissement collectif

La construction des ouvrages et installation techniques nécessaires au fonctionnement des services public, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et installations admises dans la zone.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créées doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

ACCÈS

La création et la modification des accès privés sur la voirie publique sont soumis à la permission du service gestionnaire.

La création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la voirie publique.

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

***De plus, le long de la voirie départementale :**

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

VOIRIE

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

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public, par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

- Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet au près de la structure compétente en la matière. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées en priorité à l'échelle du tènement si la qualité des sols est favorable ;
- Dans le cas contraire, ces eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un déversoir ou exutoire désigné par l'autorité compétente ;
- En l'absence ou en cas d'impossibilité, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe pourra être envisagé.

En tout état de cause, les constructions, installations et aménagements réalisés sur tout terrain, ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 5 litres/seconde/hectare aménagé.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

***Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :**

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
- Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs :

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les réseaux de distribution devront également être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UL 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions.

***Le long des voies départementales :**

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
18	RIL	15m	15m
27-1	RIL	15m	15m
39	RIL	15m	15m

Les reculs particuliers ci-dessus sont en outre, à respecter, au-delà des portes d'agglomération :

- **Recul des obstacles latéraux :** dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- **Les extensions des bâtiments existants :** tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.

- **Servitudes de visibilité** : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

***Le long des autres voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement du bâti existant dans le cas où celui-ci présente un ordonnancement particulier ;
- soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

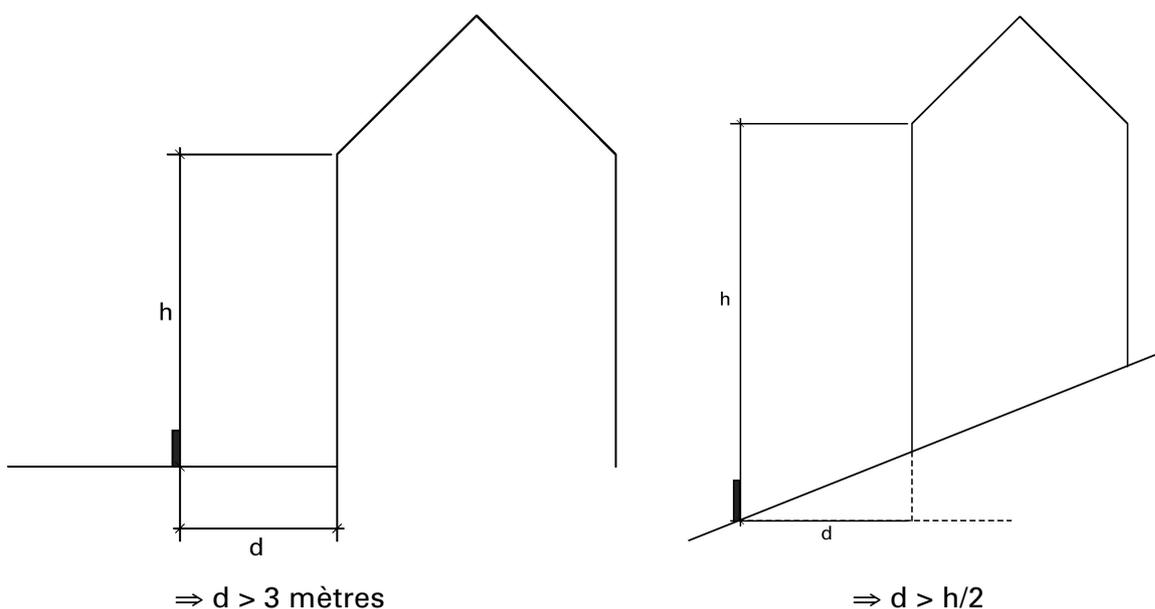
Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées ci-dessus, une extension dans la continuité de ce bâtiment sera admise mais ne devra en aucun cas impliquer un rapprochement par rapport à la voie et réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur de courbes.

Pour les constructions, installations et ouvrages techniques utiles au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, ce retrait est compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative. La distance de ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de cette construction, au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 m), comme illustré dans les schémas ci-dessous.



- Soit sur limite séparative, dans l'un des cas suivants :
 - si leur hauteur est inférieure à 4 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin (hauteur comptée sur limite),
 - s'il s'agit d'une annexe présentant une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, sauf les piscines.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.
Dans le secteur **ULp** cette hauteur est réduite à 5 mètres.

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel (terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les annexes, la hauteur maximum est fixée à 8 mètres.
Dans le secteur **ULp** cette hauteur est réduite à 2,50 mètres.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

• **Adaptation au terrain**

Les constructions et installations doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci :

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre entre remblai et déblai. Les pentes des mouvements de terrain ne devront excéder 20% en plus par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,5 m de hauteur sont interdites. Leurs pentes ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les constructions sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

• **Toiture**

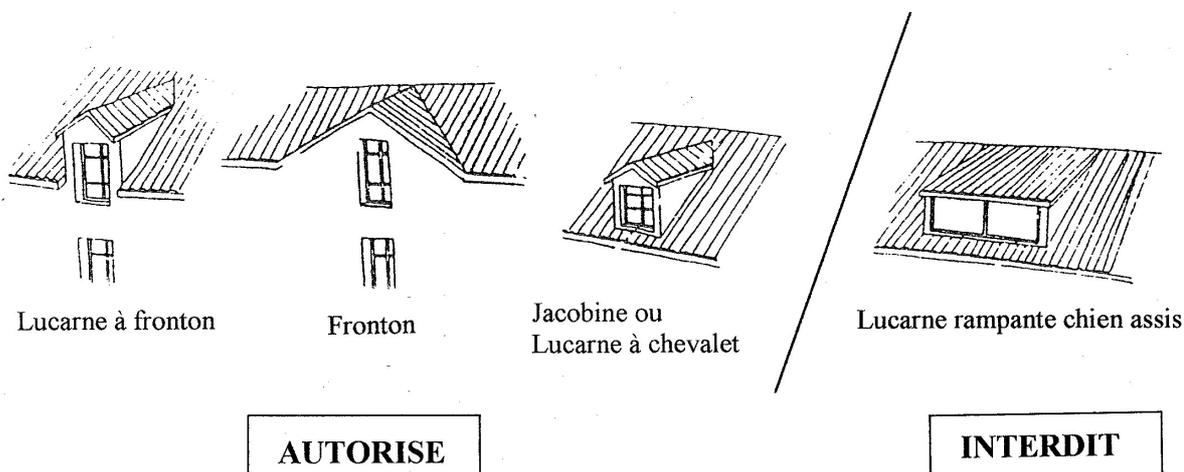
Les toitures devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - o toiture végétalisée,
 - o terrasse accessible,
 - o toiture en articulation avec des volumes couverts.

- Toiture à au moins deux pans par volume dans le sens convexe. Dans ce cas le pourcentage de pente sera compris entre 10 et 60%.

- Les toitures à une pente sont admises uniquement pour les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.

Concernant les ouvertures en toiture, seuls sont autorisés les frontons, lucarnes à fronton, jacobines ou lucarnes à chevalet et les fenêtres intégrées à la pente de toit.



Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

- Il est recommandé de les intégrer de préférence au sol.
- En façade ou en toiture, les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions.

- **Façade**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les enduits de façade doivent présenter des tons conformes à la palette de couleur disponible en mairie.

A moins que les bâtiments annexes et les extensions ne soient réalisés en aspect de matériaux naturels tels que pierres ou bois, ils devront présenter les mêmes caractéristiques (aspect et nuance) que l'existant. Lorsque le bâtiment principal ne répond pas aux prescriptions énoncées ci-dessus, les bâtiments annexes et extensions pourront être réalisés avec un aspect de façade similaires à ceux du bâtiment existant.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

- **Clôture**

Lorsqu'elles sont à créer, elles seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur.

Il pourra être surmonté de barreaudages ou de lices dans la limite de 1,60 mètres de hauteur maximum (mur compris).

Entre 1 mètre et 1,60 mètres, les murs seront admis dans la mesure où ils sont ajourés (minimum 1/3 d'ouverture).

En limites séparatives, ce mur peut être remplacé par un grillage discret de couleur verte doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

En dehors des emprises publiques, il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales et variées (liste des essences conseillées en annexe).

2 - Des haies bocagères seront réalisées pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions.

3 - En tout état de cause, 15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace non imperméabilisé (espace vert...). Les surfaces des places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2 – Chaque tènement devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à court ou moyen terme et réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante sportive et de loisirs, et d'espaces publics.

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

ARTICLE AUL 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et installation qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou au services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout projet d'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour le site.

Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Tout projet entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées, nécessitant de ce fait un raccordement au réseau d'assainissement collectif, est conditionné à la remise aux normes effective du système d'assainissement collectif
- La construction des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services public, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et installations admises dans la zone et sont compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

ARTICLE AUL 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créées doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

ACCÈS

La création et la modification des accès privés sur la voirie publique sont soumises à la permission du service gestionnaire.

La création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la voirie publique.

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

***De plus, le long de la voirie départementale :**

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

VOIRIE

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

ARTICLE AUL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public, par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet au près de la structure compétente en la matière. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées en priorité à l'échelle du tènement si la qualité des sols est favorable ;
- Dans le cas contraire, ces eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un déversoir ou exutoire désigné par l'autorité compétente ;
- En l'absence ou en cas d'impossibilité, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe pourra être envisagé.

En tout état de cause, les constructions, installations et aménagements réalisés sur tout terrain, ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 5 litres/seconde/hectare aménagé.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

***Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales,** et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
- Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs :

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les réseaux de distribution devront également être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUL 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions.

***Le long des voies départementales :**

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
18	RIL	15m	15m
27-1	RIL	15m	15m
39	RIL	15m	15m

Les reculs particuliers ci-dessus sont en outre, à respecter, au-delà des portes d'agglomération :

- **Recul des obstacles latéraux :** dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- **Servitudes de visibilité :** les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

***Le long des autres voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

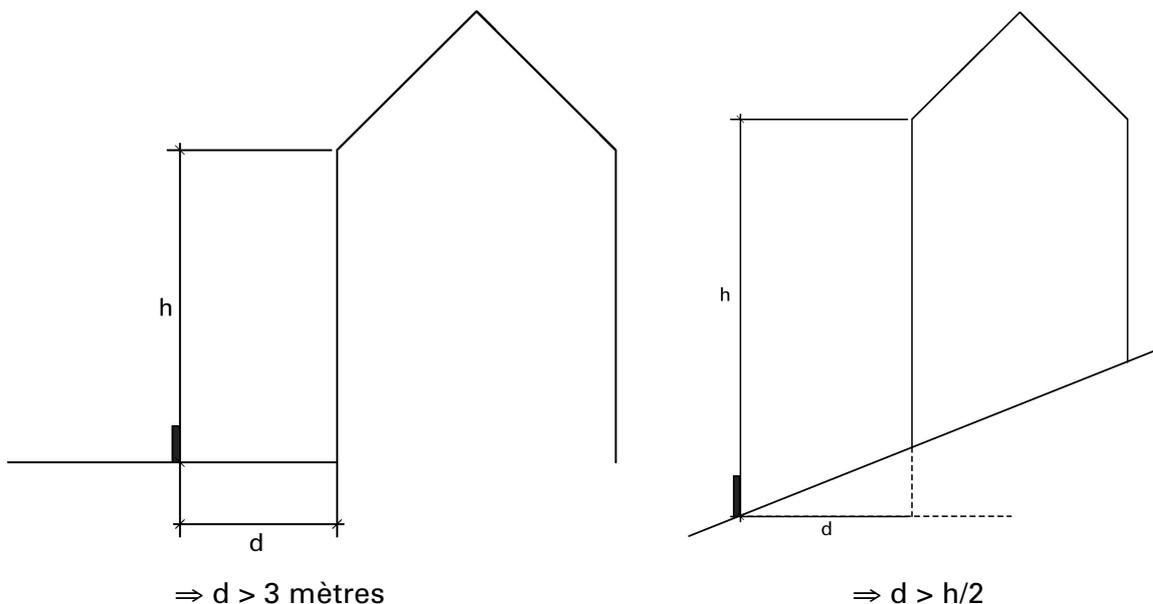
- soit à l'alignement du bâti existant dans le cas où celui-ci présente un ordonnancement particulier, sauf les piscines ;
- soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

Pour les constructions, installations et ouvrages techniques utiles au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, ce retrait est compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative. La distance de ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de cette construction, au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 m), comme illustré dans les schémas ci-dessous.



- Soit sur limite séparative, dans l'un des cas suivants :
 - si leur hauteur est inférieure à 4 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin (hauteur comptée sur limite),
 - s'il s'agit d'une annexe présentant une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, sauf les piscines.

ARTICLE AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUL 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUL 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel (terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les annexes, la hauteur maximum est fixée à 8 mètres.

ARTICLE AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- **Adaptation au terrain**

Les constructions et installations doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci :

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre entre remblai et déblai. Les pentes des mouvements de terrain ne devront excéder 20% en plus par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,5 m de hauteur sont interdites. Leurs pentes ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les constructions sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

- **Toiture**

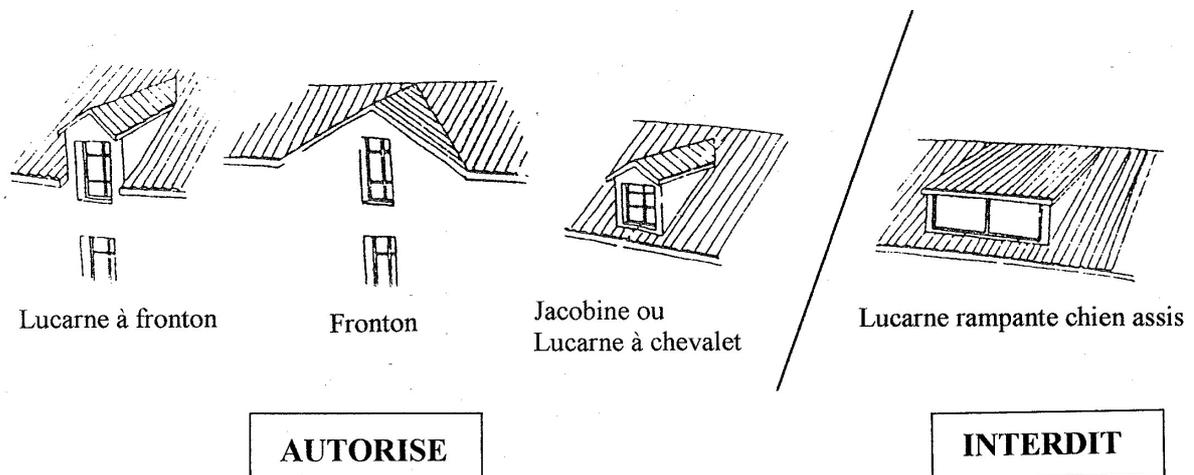
Les toitures devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - o toiture végétalisée,
 - o terrasse accessible,
 - o toiture en articulation avec des volumes couverts.

- Toiture à au moins deux pans par volume dans le sens convexe. Dans ce cas le pourcentage de pente sera compris entre 10 et 60%.

- Les toitures à une pente sont admises uniquement pour les constructions annexes.

Concernant les ouvertures en toiture, seuls sont autorisés les frontons, lucarnes à fronton, jacobines ou lucarnes à chevalet et les fenêtres intégrées à la pente de toit.



Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

- Il est recommandé de les intégrer de préférence au sol.
- En façade ou en toiture, les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions.

• **Façade**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les enduits de façade doivent présenter des tons conformes à la palette de couleur disponible en mairie.

A moins que les bâtiments annexes et les extensions ne soient réalisés en aspect de matériaux naturels tels que pierres ou bois, ils devront présenter les mêmes caractéristiques (aspect et nuance) que l'existant. Lorsque le bâtiment principal ne répond pas aux prescriptions énoncées ci-dessus, les bâtiments annexes et extensions pourront être réalisés avec un aspect de façade similaires à ceux du bâtiment existant.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

- **Clôture**

Lorsqu'elles sont à créer, elles seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur.

Il pourra être surmonté de barreaudages ou de lices dans la limite de 1,60 mètres de hauteur maximum (mur compris).

Entre 1 mètre et 1,60 mètres, les murs seront admis dans la mesure où ils sont ajourés (minimum 1/3 d'ouverture).

En limites séparatives, ce mur peut être remplacé par un grillage discret de couleur verte doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE AUL 12 : STATIONNEMENT

En dehors des emprises publiques, il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE AUL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales et variées (liste des essences conseillées en annexe).

2 - Des haies bocagères seront réalisées pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions.

3 - En tout état de cause, 15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace non imperméabilisé (espace vert...). Les surfaces des places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AUL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2 – Chaque tènement devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE AUL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation des terrains couverts par cette zone ne peut résulter que d'une évolution du PLU par une procédure d'urbanisme adaptée, et faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente.

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- Tout projet entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées, nécessitant de ce fait un raccordement au réseau d'assainissement collectif, est conditionné à la remise aux normes effective du système d'assainissement collectif
- La construction des ouvrages et installation techniques nécessaires au fonctionnement des services public, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et installations admises dans la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,50 mètres. Les piscines doivent quant à elle respecter les dispositions de recul détaillées ci-après.

***Le long des voies départementales :**

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
18	RIL	15m	15m
27-1	RIL	15m	15m
39	RIL	15m	15m

Les reculs particuliers ci-dessus sont en outre, à respecter, au-delà des portes d'agglomération :

- **Recul des obstacles latéraux :** dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- **Servitudes de visibilité :** les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

***Le long des autres voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

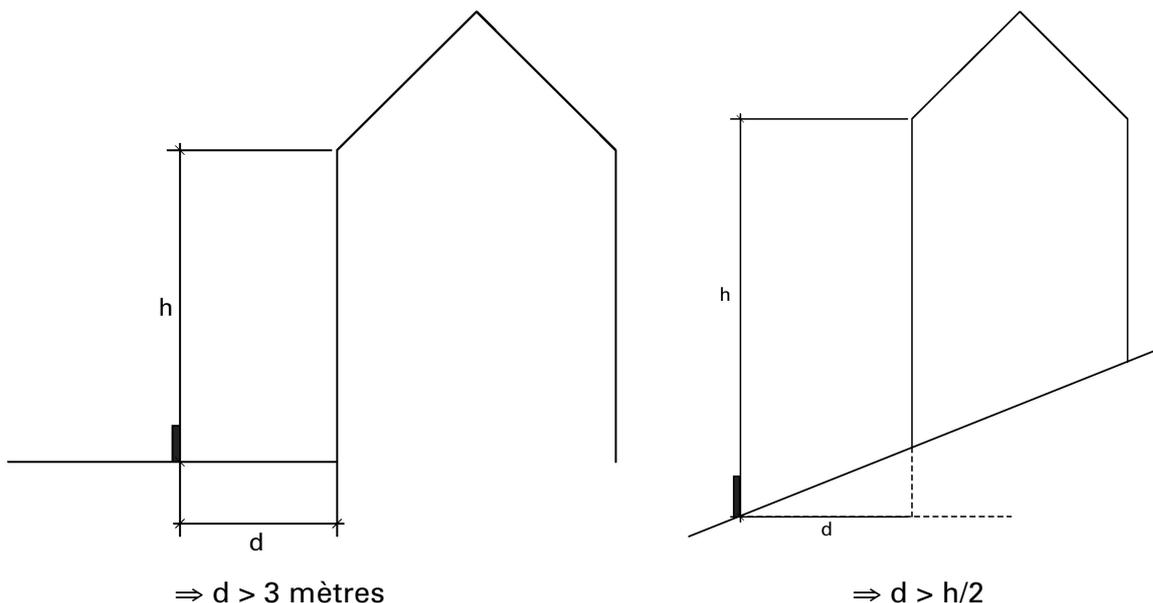
- soit à l'alignement du bâti existant dans le cas où celui-ci présente un ordonnancement particulier, sauf les piscines ;
- soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

En tout état de cause, pour les constructions, installations et ouvrages techniques utiles au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, ce retrait est compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative. La distance de ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de cette construction, au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 m), comme illustré dans les schémas ci-dessous.



- Soit sur limite séparative, dans l'un des cas suivants :
 - si leur hauteur est inférieure à 4 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin (hauteur comptée sur limite),
 - s'il s'agit d'une annexe présentant une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, sauf les piscines.
 - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel (terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

• Adaptation au terrain

Les constructions et installations doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci :

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre entre remblai et déblai. Les pentes des mouvements de terrain ne devront excéder 20% en plus par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,5 m de hauteur sont interdites. Leurs pentes ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les constructions sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

• Toiture

Les toitures devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée,
 - terrasse accessible,

- toiture en articulation avec des volumes couverts.
- Toiture à au moins deux pans par volume dans le sens convexe. Dans ce cas, le pourcentage de pente sera compris entre 30 et 60%.
- Les toitures à une pente sont admises uniquement pour les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

- Il est recommandé de les intégrer de préférence au sol.
- En façade ou en toiture, les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions.

Couleur

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en matériau d'aspect et de couleur similaire aux tuiles en terre cuite rouge.

• Façade

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les enduits de façade doivent présenter des tons conformes à la palette de couleur disponible en mairie.

A moins que les bâtiments annexes et les extensions ne soient réalisés en aspect de matériaux naturels tels que pierres ou bois, ils devront présenter les mêmes caractéristiques (aspect et nuance) que l'existant. Lorsque le bâtiment principal ne répond pas aux prescriptions énoncées ci-dessus, les bâtiments annexes et extensions pourront être réalisés avec un aspect de façade similaires à ceux du bâtiment existant.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux couvertures et parois des piscines et vérandas.

Ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

• Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

- **Clôture**

Lorsqu'elles sont à créer, elles seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur.

Il pourra être surmonté de barreaudages ou de lices dans la limite de 1,60 mètres de hauteur maximum (mur compris).

Entre 1 mètre et 1,60 mètres, les murs seront admis dans la mesure où ils sont ajourés (minimum 1/3 d'ouverture).

En limites séparatives, ce mur peut être remplacé par un grillage discret de couleur verte doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

En dehors des emprises publiques, est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, des parkings visiteurs doivent également être aménagés sur les parties communes dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales et variées (liste des essences conseillées en annexe).

2 - Des haies bocagères seront réalisées pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier...).

3 - En tout état de cause, 15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace non imperméabilisé (espace vert...). Les surfaces des places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

2 - Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

3 - Chaque tènement devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations agricoles.

Elle comprend un secteur **Ap** inconstructible pour assurer la préservation de la qualité paysagère en entrée de ville, ainsi que la silhouette du centre-bourg participant à la qualité paysagère des vues lointaines.

Elle comprend un secteur **Anc** inconstructible pour assurer la préservation d'une éventuelle extension de la zone d'activité existante.

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

ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole,
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- autorisées sous conditions à l'article 2,

et ce, dès lors qu'ils 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.

Dans les **secteurs Ap et Anc** sont interdites toutes les occupations, constructions et installations sauf celles prévues à l'article A 2.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en date du 7 Février 2011 et du 2 Octobre 2013, relatif au classement sonore des infrastructures routières et voies ferrées aux abords de la RN 7 et la ligne ferroviaire.

Tout projet entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées, nécessitant de ce fait un raccordement au réseau d'assainissement collectif, est conditionné à la remise aux normes effective du système d'assainissement collectif.

Excepté dans les secteurs **Ap** et **Anc**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation uniquement si :
 - o elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - o elles sont implantée à moins de 100 mètres de la dites exploitation.

En tout état de cause un seul logement par exploitation sera autorisé y compris dans le cas d'une exploitation tenu par plusieurs exploitants (famille, GAEC...).

- Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante à condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est admise dans les 6 ans suivants le sinistre, sauf cas particuliers liés à la sécurité.

Sont admis en outre pour l'ensemble de la zone **A** y compris le secteur **Ap** :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation existante : une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans toute fois excéder une surface de plancher totale (existant + extension) de 250 m², dans la mesure où :
 - o sa destination d'habitation est conservée ;
 - o que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 60 m²
 En tout état de cause, une seule extension ne sera autorisée, à partir de la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes sont admises uniquement aux conditions suivantes :
 - o 3 annexes maximum par habitation ;
 - o une emprise au sol maximale de 50 m². Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface ;
 - o être limité à un seul niveau ;
 - o être implanté dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation.

Dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitation agricoles en activité, les extensions autorisées pour des tiers à l'exploitation ne pourront pas se réaliser en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf s'il existe entre l'extension prévue et le bâtiment agricole un bâtiment déjà occupé par des tiers à l'exploitation

Pour les constructions identifiées au plan de zonage il est admis soit un changement de destination du bâtiment existant, dans le respect de la vocation définie sur le plan de zonage (vocation d'habitat ou non), soit une extension du logement déjà existant dans le même volume.

En tout état de cause, cette évolution ne pourra représenter une surface totale après aménagement supérieure à 200 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'un changement de destination autre que pour l'habitat, celui-ci ne pourra être qu'à vocation artisanale ou pour une vocation hôtelière ou liée au tourisme.

Dans le périmètre identifié au plan de zonage, les constructions admises devront respecter le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roanne.

Les éléments paysagers suivants :

- les constructions au lieu-dit Haute-Maison ;
- les châteaux de la Brosse, Mareuil, la Motte et Chamarande ;
- l'ancien four à chaux ;
- le mémorial Gilberte du Matray ;
- la motte castrale ;

repérés au titre de l'article L151-19 et identifiés sur le plan de zonage, ne doivent pas être démolis et préservés dans leur volumétrie.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créées doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

ACCÈS

La création et la modification des accès privés sur la voirie publique sont soumis à la permission du service gestionnaire.

La création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la voirie publique.

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

***De plus, le long de la voirie départementale :**

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

VOIRIE

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public, par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet au près de la structure compétente en la matière. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées en priorité à l'échelle du tènement si la qualité des sols est favorable ;
- Dans le cas contraire, ces eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un déversoir ou exutoire désigné par l'autorité compétente ;
- En l'absence ou en cas d'impossibilité, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe pourra être envisagé.

En tout état de cause, les constructions, installations et aménagements réalisés sur tout terrain, ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 5 litres/seconde/hectare aménagé.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

***Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales,** et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
- Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs :

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les réseaux de distribution devront également être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,50 mètres. Les piscines doivent quant à elle respecter les dispositions de recul détaillées ci-après.

***Le long des voies départementales :**

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
18	RIL	15m	15m
27-1	RIL	15m	15m
39	RIL	15m	15m

Les reculs particuliers ci-dessus sont en outre, à respecter, au-delà des portes d'agglomération :

- **Recul des obstacles latéraux :** dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- **Les extensions des bâtiments existants :** tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.
- **Servitudes de visibilité :** les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

***Le long des autres voies :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

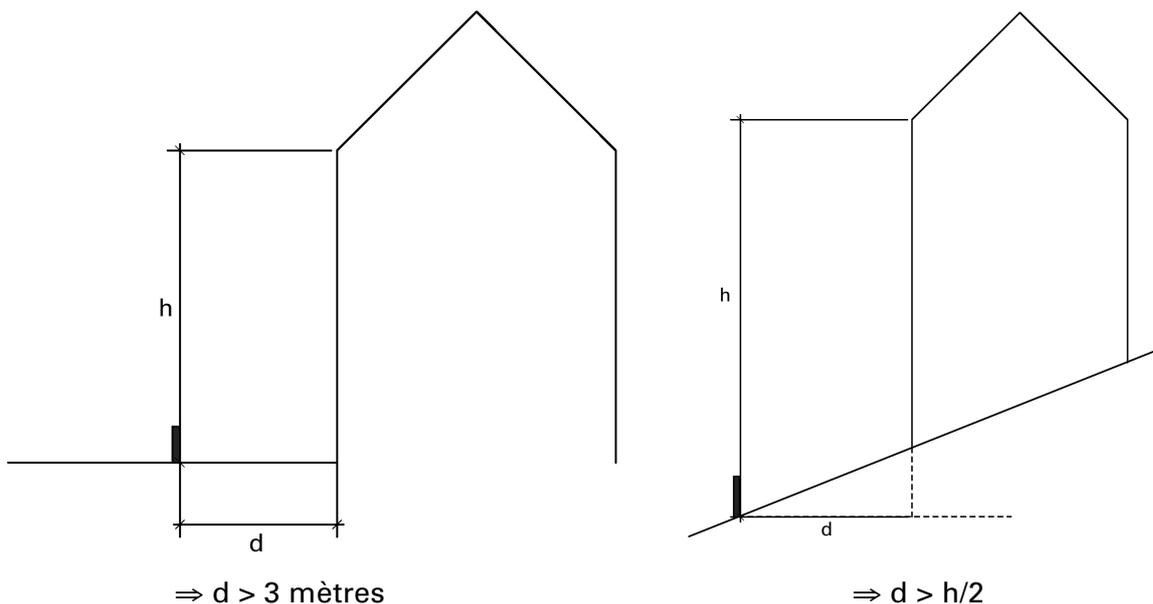
Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées ci-dessus, une extension dans la continuité de ce bâtiment sera admise mais ne devra en aucun cas impliquer un rapprochement par rapport à la voie et réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur de courbes.

Pour les constructions, installations et ouvrages techniques utiles au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, ce retrait est compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative. La distance de ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de cette construction, au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 m), comme illustré dans les schémas ci-dessous.



- Soit sur limite séparative, dans l'un des cas suivants :
 - si leur hauteur est inférieure à 4 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin (hauteur comptée sur limite),
 - s'il s'agit d'une annexe présentant une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, sauf les piscines.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.
Pour les autres constructions, il est admis une hauteur maximale de 15 mètres.

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel (terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les annexes la hauteur maximum est fixée à 4 mètres.

Une hauteur supérieure pourra également être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- **Adaptation au terrain**

Les constructions et installations doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci :

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre entre remblai et déblai. Les pentes des mouvements de terrain ne devront excéder 20% en plus par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,5 m de hauteur sont interdites. Leurs pentes ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les constructions sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activités à usage agricole.

• Toiture

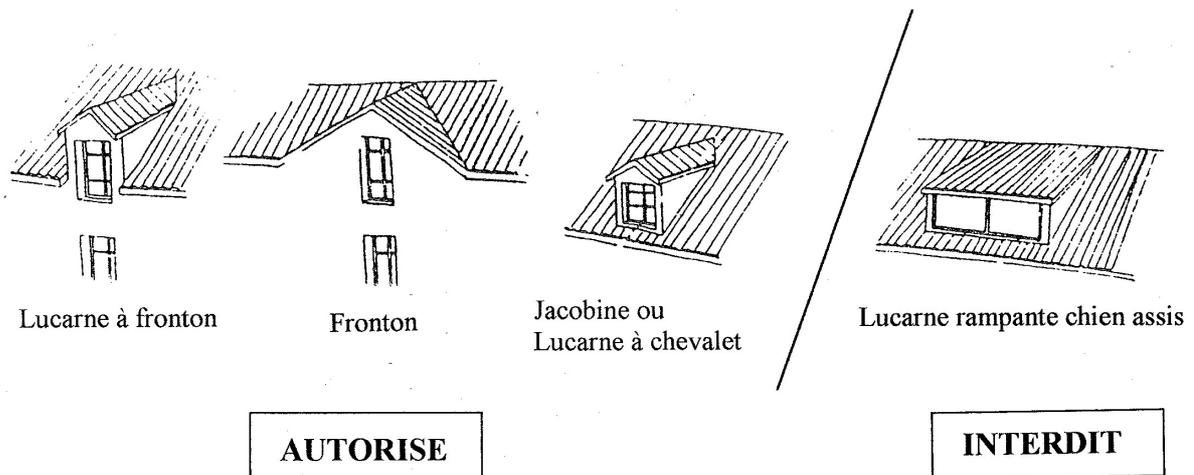
Les toitures devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Deux pans minimum par volume dans le sens convexe.
Les toitures à une pente sont néanmoins admises pour les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.
- Pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes à l'habitation.
Ce pourcentage peut être abaissé jusqu'à 10% pour les vérandas et les bâtiments à usage agricole.
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - o toiture végétalisée,
 - o terrasse accessible,
 - o toiture en articulation avec des volumes couverts.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas :

- aux couvertures des piscines
- aux constructions annexes à usage agricole de type tunnel et serre.

Concernant les ouvertures en toiture, seuls sont autorisés les frontons, lucarnes à fronton, jacobines ou lucarnes à chevalet et les fenêtres intégrées à la pente de toit.



Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

- Il est recommandé de les intégrer de préférence au sol.
- En façade ou en toiture, les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions.

• Façade

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les enduits de façade doivent présenter des tons conformes à la palette de couleur disponible en mairie.

A moins que les bâtiments annexes et les extensions ne soient réalisés en aspect de matériaux naturels tels que pierres ou bois, ils devront présenter les mêmes caractéristiques (aspect et nuance) que l'existant. Lorsque le bâtiment principal ne répond pas aux prescriptions énoncées ci-dessus, les bâtiments annexes et extensions pourront être réalisés avec un aspect de façade similaires à ceux du bâtiment existant.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas :

- aux couvertures et parois des piscines et vérandas.
- aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies.
- aux serres et constructions de type tunnel.

Le film translucide ne sera autorisé que pour l'usage horticole et maraîcher. La couleur des constructions type tunnel devra être compatible avec l'environnement naturel. Le blanc, le gris type zing, tôle... et les couleurs vives sont à exclure.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

• Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

En dehors des emprises publiques, il est exigé une surface nécessaire au stationnement des vélos, véhicules et engins agricoles.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les haies existantes seront maintenues autant que possible et convenablement entretenues, en particulier celles repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

2 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les zones humides repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme devront respecter les principes énoncés par le SDAGE et le SCoT concernant les zones humides.

4 - La création et l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles seront subordonnées à la plantation de rideaux de végétation formant écran, comme par exemple des plantations de haies vives, en concertation obligatoire avec la collectivité et les parties prenantes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2 – Chaque tènement devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle, équipée ou non, correspond à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des risques identifiés, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un **secteur NL** présentant un caractère sportif ou de loisir
- un **secteur inondable Ni**, pour lequel le PPRNi de l'Oudan est applicable

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article N 2.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en date du 7 Février 2011 et du 2 Octobre 2013, relatif au classement sonore des infrastructures routières et voies ferrées aux abords de la RN 7 et la ligne ferroviaire.

Tout projet entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées, nécessitant de ce fait un raccordement au réseau d'assainissement collectif, est conditionné à la remise aux normes effective du système d'assainissement collectif.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, 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 coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils respectent le caractère naturel et s'insèrent dans le site sans en altérer la qualité.
- La reconstruction à l'identique après sinistre si elle intervient dans les 6 ans suivants le sinistre, et sauf cas particuliers liés à la sécurité ;

Sont admis en outre, pour toutes les constructions à usage d'habitation existante : une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans toute fois excéder une surface de plancher totale (existant + extension) de 250 m², dans la mesure où :

- sa destination est conservée ;
- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 60 m²

En tout état de cause, une seule extension ne sera autorisée, à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Les constructions annexes liées aux habitations existantes sont admises aux conditions suivantes :

- 3 annexes maximum par habitation ;
- une emprise au sol maximale de 50 m². Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface ;
- être limité à un seul niveau ;
- être implanté dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation.

Dans le périmètre identifié au plan de zonage, les constructions admises devront respecter le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roanne Renaison.

Dans le secteur **Ni**, concerné par la zone rouge ou bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNi) de la rivière Oudan, les constructions devront respecter le règlement du PPRNi (*Cf. Annexe du présent dossier de PLU*).

Dans le **secteur NL** sont admis les constructions légères, installations et annexes liées aux activités sportives, de loisirs ou touristiques existantes dans la zone et sans excéder 50 m² de surface de plancher

Les éléments paysagers suivants :

- le château de Vaux ;
- le pont de Chamarande ;

repérés au titre de l'article L151-19 et identifiés sur le plan de zonage, ne doivent pas être démolis et préservés dans leur volumétrie.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créées doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

ACCÈS

La création et la modification des accès privés sur la voirie publique sont soumis à la permission du service gestionnaire.

La création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la voirie publique.

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

***De plus, le long de la voirie départementale :**

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

VOIRIE

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public, par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet au près de la structure compétente en la matière Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées en priorité à l'échelle du tènement si la qualité des sols est favorable ;
- Dans le cas contraire, ces eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un déversoir ou exutoire désigné par l'autorité compétente ;
- En l'absence ou en cas d'impossibilité, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe pourra être envisagé.

En tout état de cause, les constructions, installations et aménagements réalisés sur tout terrain, ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 5 litres/seconde/hectare aménagé.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

***Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales,** et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
- Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs :

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les réseaux de distribution devront également être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,50 mètres. Les piscines doivent quant à elle respecter les dispositions de recul détaillées ci-après.

***Le long des voies départementales :**

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
18	RIL	15m	15m
27-1	RIL	15m	15m
39	RIL	15m	15m

Les reculs particuliers ci-dessus sont en outre, à respecter, au-delà des portes d'agglomération :

- **Recul des obstacles latéraux :** dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- **Les extensions des bâtiments existants :** tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.

- **Servitudes de visibilité** : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

***Le long des autres voies :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

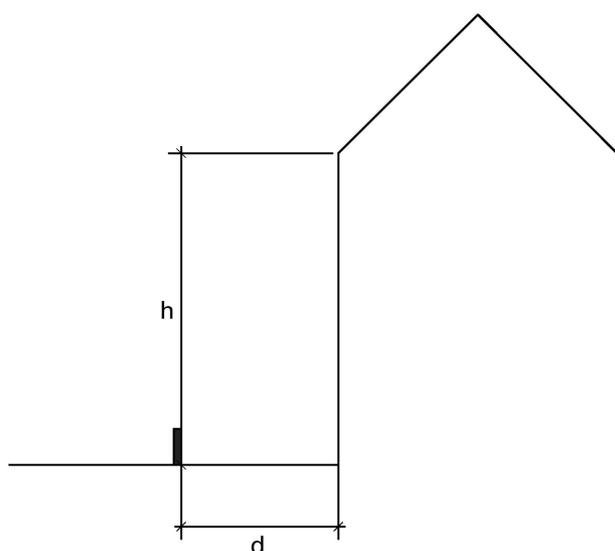
Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées ci-dessus, une extension dans la continuité de ce bâtiment sera admise mais ne devra en aucun cas impliquer un rapprochement par rapport à la voie et réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur de courbes.

Pour les constructions, installations et ouvrages techniques utiles au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

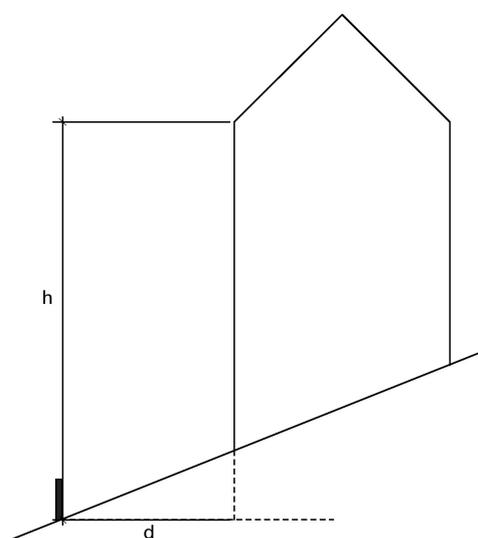
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, ce retrait est compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative. La distance de ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de cette construction, au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 m), comme illustré dans les schémas ci-dessous.



$\Rightarrow d > 3 \text{ mètres}$



$\Rightarrow d > h/2$

- Soit sur limite séparative, dans l'un des cas suivants :
 - si leur hauteur est inférieure à 4 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin (hauteur comptée sur limite),
 - s'il s'agit d'une annexe présentant une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, sauf les piscines.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.
Pour les autres constructions, il est admis une hauteur maximale de 15 mètres.

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel (terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les annexes, la hauteur maximum est fixée à 4 mètres.

Une hauteur supérieure pourra également être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

• **Adaptation au terrain**

Les constructions et installations doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci :

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre entre remblai et déblai. Les pentes des mouvements de terrain ne devront excéder 20% en plus par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,5 m de hauteur sont interdites. Leurs pentes ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les constructions sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

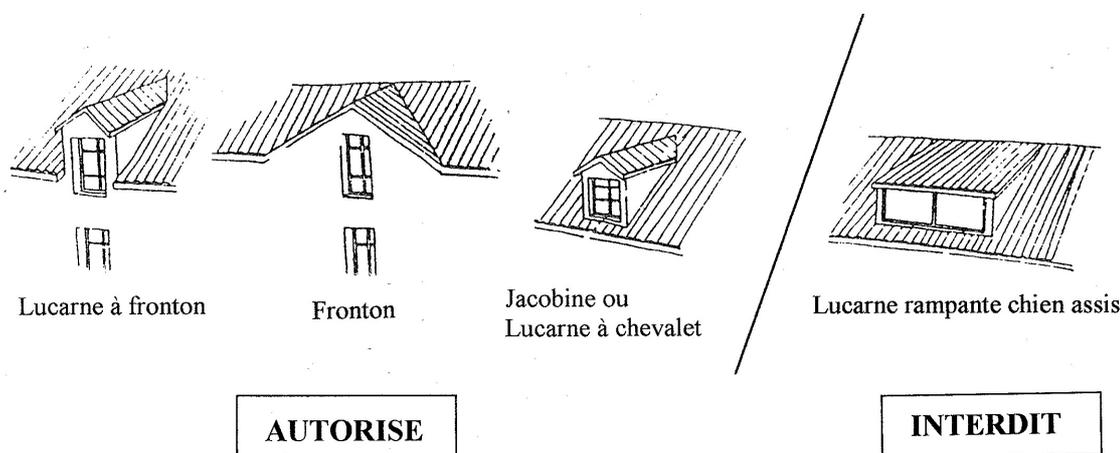
• **Toiture**

Les toitures devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Deux pans minimum par volume dans le sens convexe.
Les toitures à une pente sont néanmoins admises pour les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.
- Pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes à l'habitation.
Ce pourcentage peut être abaissé jusqu'à 10% pour les vérandas.
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée,
 - terrasse accessible,
 - toiture en articulation avec des volumes couverts.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines

Concernant les ouvertures en toiture, seuls sont autorisés les frontons, lucarnes à fronton, jacobines ou lucarnes à chevalet et les fenêtres intégrées à la pente de toit.



Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

- Il est recommandé de les intégrer de préférence au sol.
- En façade ou en toiture, les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions.

Couleur

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en matériau d'aspect et de couleur similaire aux tuiles en terre cuite rouge.

- **Façade**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les enduits de façade doivent présenter des tons conformes à la palette de couleur disponible en mairie.

A moins que les bâtiments annexes et les extensions ne soient réalisés en aspect de matériaux naturels tels que pierres ou bois, ils devront présenter les mêmes caractéristiques (aspect et nuance) que l'existant. Lorsque le bâtiment principal ne répond pas aux prescriptions énoncées ci-dessus, les bâtiments annexes et extensions pourront être réalisés avec un aspect de façade similaires à ceux du bâtiment existant.

Les prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux couvertures et parois des piscines et vérandas.

Ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies.

B - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

En dehors des emprises publiques, il est exigé une surface nécessaire au stationnement sécurisé des vélos et véhicules, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les haies existantes seront maintenues autant que possible et convenablement entretenues, en particulier celles repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

2 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les zones humides repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme devront respecter les principes énoncés par le SDAGE et le SCoT concernant les zones humides.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2 – Chaque tènement devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ANNEXE

ANNEXE N°1 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

Les essences locales ci-dessous énumérées sont conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.

Haut-jet

<u>Sol calcaire</u>	<u>Sol argileux</u>	<u>Sol humide</u>
Bouleau	Bouleau	Bouleau Aulne commun
Catalpa		
Charme	Charme	
Chêne	Chêne	Chêne Palustre
Erable Plane		
Erable Sycomore		
Frêne	Frêne	Frêne
Hêtre		
Marronnier	Marronnier	
Murier		
Noyer		
Orme	Orme	
Peuplier Blanc	Peuplier	Peuplier
Platane		Platane
Pommier à fleurs	Pommier à fleurs	
Sorbier	Sorbier	Sorbier des oiseaux
Tilleul	Tilleul	
	Saule	Saule
	Prunier à fleurs	Amélanchier Liquidambar

Autres possibilités :

Accacia - Cerisier à fleurs - Prunier Pissardi - Tilleul argenté - Hêtre pourpre.

Arbustes buissonnants ou intermédiaires

Troènes, lauriers (gelif), charmille, noisetiers, aubépines greffées, peupliers, aulnes, pruneliers,...

Quelques rosacées éparses, pour diversifier, peuvent être introduites dans une haie.

Arbustes d'ornement

Hauteur 60 cm - 1 m

- Hortensia à mettre au Nord - floraison en été
- Azalée à mettre au Nord - terre de bruyère
- Rhododendron à mettre au Nord - terre de bruyère
- Potentille floraison été - jaune
- Carioptis floraison été - bleu
- Berbéris (Anthony Waterer - Gold flame)
- Symphorine boule automne
- Mahonia feuillage persistant

Hauteur 2 m - 2,50 m

Floraison de Printemps

- Forsythia jaune
- Groseiller sanguin (rouge)
- Seringat blanc
- Deutzia blanc
- Weigelia (rouge)
- Lilas
- Spirée Van Houttei (1 m) - blanche
- Cognassier du Japon (rouge)
- Viburnum boule de neige
- Kerria (jaune) ou corête du Japon
- Genet (gel)

Floraison d'Été

- Hibiscus
- Buddleia
- Rosier arbustif différentes variétés
- Spirée Billardi (rose)

Fruits à l'Automne

- Houx
- Cornouiller (bois rouge ou jaune)
- Cotonéaster Franchetti

Source : Chambre d'Agriculture de la Loire