



APPROBATION : 14-02-2014
MODIFICATION simplifiée : 10/07/2015

Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

Sommaire

Sommaire	3
Dispositions générales	5
CHAPITRE I - Dispositions générales	5
Dispositions applicables aux zones urbaines	17
CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA	17
CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UC	32
CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UF	44
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	55
CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone AU	55
CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone AUF	61
Dispositions applicables aux zones agricoles	71
CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone A	73
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	85
CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone N	87
Annexes	88



Dispositions générales

CHAPITRE I - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 123.1 et R. 123.9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- **R. 111.2** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- **R. 111.4** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **R. 111.15** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **R. 111.21** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

B - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L. 111.9, L. 111.10, L. 123.5, L. 123.7, et L. 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :

1. - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).
2. - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L. 111.9).
3. - Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L. 123.7).
4. - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et

l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L. 313.2 - alinéa 2).

C - Prévalent sur les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU (N° 7).
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) prévue par le décret précité devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi Montagne.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.
- L'article R. 1321-57 du code de la Santé Publique en matière de disconnexion.

D - Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, pendant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

E - Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications :

Selon l'article L. 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs 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.

ARTICLE DG 3 - CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION

L'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme stipule que l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable.

Article L. 421-3 du code de l'urbanisme : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE DG 4 - SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES COURS D'EAU

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu, comme le précise l'article L. 215-2 du code de l'environnement. Les propriétaires riverains ont toutefois l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, dans la limite d'une largeur de 6 mètres, comme le prévoit l'article 215-18 du code de l'environnement.

Les conséquences pour toute construction projetée en bordure de cours d'eau sont donc les suivantes :

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abris, etc.) ne peut être construit à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge),
- si des clôtures sont installées à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni de la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.

ARTICLE DG 5 - APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone dont elle dépend, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux d'entretien de la construction.

ARTICLE DG 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

A- Les zones urbaines :

Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

Zone UA : cette zone correspond à la partie dense du bourg.

Zone UC : cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du tissu aggloméré du centre (habitat individuel, groupé, etc.).

Zone UF : zone équipée, réservée pour les activités, services, etc.

B – Les zones d'urbanisation future :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation peuvent être classés en zone à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à

mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zone AU : zone d'urbanisation future.

Zone AUf avec indice : secteur non équipé, correspond à la zone artisanale.

C – Les zones de richesse naturelle :

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, peuvent être classés en zone agricole.

Seules sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En zone Ah, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages conformément aux dispositions de l'article L. 123.1.5.

D – Les zones de richesse naturelle à protéger :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, peuvent être classés en zones naturelles et forestières.

En zone N, des périmètres, à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts et les possibilités de construire prévus à l'article L.123.4, peuvent être délimités. Les terrains qui présentent un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En zones Np et NL, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages de l'article L.123.1.5.

E - Les espaces boisés à conserver :

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au plan de zonage.

F - Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers et pistes cyclables.

G - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au plan de zonage et sont énumérés dans le document 6.

ARTICLE DG 7 - ADAPTATIONS MINEURES

A - Selon l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

C - Dans le cas d'opération d'ensemble de constructions, des adaptations aux articles 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 du règlement de chaque zone, peuvent être tolérées dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie (insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics) dès lors qu'une étude préalable d'aménagement est conduite en concertation avec la commune et l'autorité qui délivre les autorisations de construire et dans la mesure où les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) sont respectées vis à vis des propriétés riveraines.

ARTICLE DG 8 - ACCES ET VOIRIES (routes départementales)

A. Limitation des accès :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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

Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Dès lors que l'accès est possible sur une autre voie publique, les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, 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.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter. Elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles doivent aussi être prises en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

CATEGORIE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
RD 3	15 m	15 m
RD 6	15 m	15 m
RD 54	15 m	15 m

- Recul des constructions :

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul. Les valeurs données sont un minimum à respecter. Toutefois ce recul peut être diminué en cas d'impossibilité technique ou pour des constructions temporaires.

- Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante :

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées ci-dessus et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée ;
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée ;
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes, ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est, quant à lui, de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants :

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). En outre, le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futur des routes départementales.

- Écoulement des eaux pluviales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront aussi 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 de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département.

ARTICLE DG 9 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés est autorisée. Toutefois pour des raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple), un retrait pourra être exigé. Dans le cas de construction à valeur patrimoniale, la construction à l'identique peut être autorisée.

ARTICLE DG 10 - PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et l'article R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 11 – AUTRES DISPOSITIONS

ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans le PLU devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site de son environnement, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les autorités compétentes. Si les aspects techniques le nécessitent, les toitures de toutes formes, de toutes pentes, de tous matériaux et de toutes couleurs pourront être autorisées en particulier pour les bâtiments qui produisent de l'énergie renouvelable.



**Dispositions applicables
aux zones urbaines**

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central qui correspond à la partie dense du bourg destinée à l'habitat, au service, au commerce, activités, etc.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4. Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage (par exemple de combustibles, de déchets, de véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5. Sur terrain nu, non bâti, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs.
- 1.6. Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 2.2.
- 1.8. Les constructions à usage agricole.
- 1.9. La transformation des commerces ou locaux existants en rez-de-chaussée, en garage ou en habitation.
- 1.10. La transformation des rez-de-chaussée d'habitation en garage, sauf pour obtenir le nombre de stationnement réglementaire lié à l'habitation.

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

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

Sont admis :

2.1. Pour le secteur soumis à des orientations d'aménagement (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme), les constructions que si elles sont compatibles avec ces orientations d'aménagement. Le plan de composition devra montrer l'insertion du projet afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente du secteur.

2.2. Les constructions d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants (commerce de proximité...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.3. Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.4. Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

2.5. Dispositions spécifiques aux bâtis protégés au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme : les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article UA 11.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Les nouveaux accès privés sur la route départementale devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Département en application de l'article L. 113-2 du code de la voirie routière et de l'arrêté du Président du Département du 30 Mars 1988.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès, ouverts à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à

l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie,

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.

Toute nouvelle opération doit avoir un seul accès sur la voie publique. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

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

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection réglementaire adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange (y compris les eaux de vidange des piscines).

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public, ainsi que la mise en place du regard de branchement en limite de propriété (emplacement à définir avec les services techniques compétents).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront recommandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne, etc.) sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques compétents.

En cas de permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs, notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements relatifs à une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Électricité - Téléphone - Fibre optique - Éclairage public - Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain.

- Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre, etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être en limite de propriété et accessibles, encastrés dans la clôture ou de la construction. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers, à poubelles individuelles ou à sacs, en fonction du type de collecte organisé.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire. Cet emplacement doit être aménagé de façon à ce que les containers, les poubelles individuelles ou les sacs, ne soient pas visibles de l'espace public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

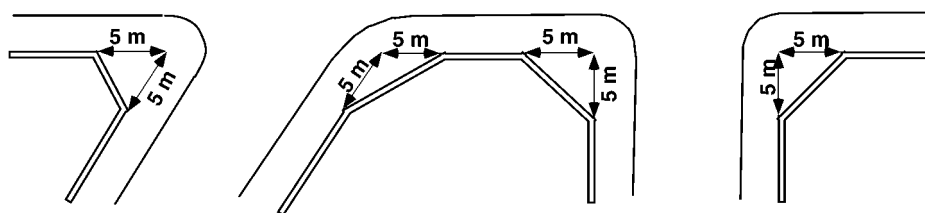
6.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement.
Dans le cas de voies privées, comportant déjà des constructions implantées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter au ras de la limite effective de la voie.
- soit en recul par rapport à l'alignement, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu. Toutefois un mur ou une autre réalisation peut être édifié qui, par sa taille, et le matériau utilisé permet de préserver la continuité architecturale de la rue.
L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions traditionnelles voisines.

6.2. Des implantations autres que celles prévues à l'article UA 6.1. peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait. Des aménagements devront indiquer clairement la séparation entre l'espace public et la partie privée.

6.3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m. minimum à l'angle de deux alignements.



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

7.1. Les constructions en façade sur rue peuvent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m. Dans le cas d'implantation sur une seule limite, la continuité sur la rue devra être assurée par un mur plein, ou un mur plein et un porche.

7.2. Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :

La limite séparative est définie soit par le pied de mur de la construction, soit par la projection du débord de toit.

- soit le long des limites séparatives :
 - si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur la limite ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur ;
- soit à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 7 peuvent être admises.

7.4. Cas des piscines

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Dispositions générales

La distance entre deux constructions d'habitation édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne doit pas excéder d'une limite résultant :

- d'une hauteur absolue,
- d'une hauteur relative.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 4 m.

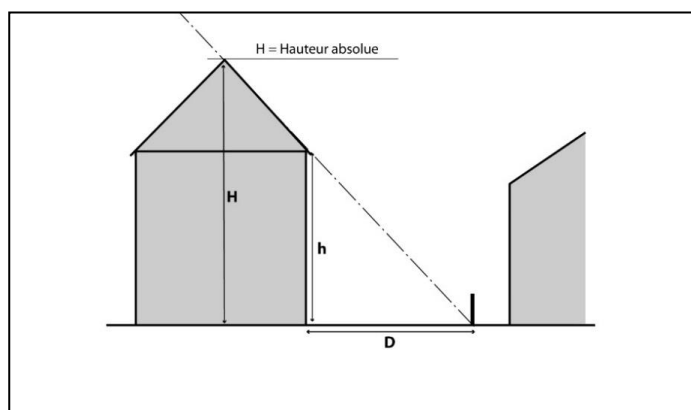
10.2. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à deux fois la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé $H \leq 2L$ (H = hauteur / L = largeur de voie).

L'alignement opposé est défini, soit par le bâti s'il est en bordure de voie (L = chaussée + trottoir), soit par la limite entre l'espace public et l'espace privé, soit par la limite fictive de la voie s'il s'agit d'une place.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas d'une voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.



D= Largeur de la voie

h = hauteur relative = 2D

H=hauteur absolue

10.3. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses végétalisées (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses végétalisées sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 2 mètres à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...). On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au sud.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R. 421-2)

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier, le cas échéant, l'impact visuel du projet.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou le bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

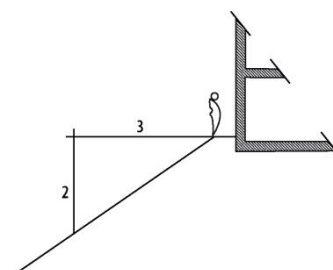
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dès lors que les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans le PLU devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site de son environnement, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les autorités compétentes. Si les aspects techniques le nécessitent, les toitures de toutes formes, de toutes pentes, de tous matériaux et de toutes couleurs pourront être autorisées en particulier pour les bâtiments qui produisent de l'énergie renouvelable.

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes qui leur permet de s'intégrer dans l'environnement et de s'adapter aux reliefs du terrain.

Les talus devront être plantés d'essences locales (liste en annexe) et seront de l'ordre de 3 pour 2 (dans la limite de 2 m de hauteur). Le déblai devra être favorisé.



Toitures

Le faitage du bâtiment principal se situera dans la longueur de celui-ci. Le sens du faitage devra être le plus perpendiculaire possible au sens de la pente naturelle du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 40 %, sauf pour les toitures végétalisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, en respectant le sens du faitage du bâti principal.

Les débords de toits sur pignon sont obligatoires et seront de 20 à 40 cm. Les couvertures seront en tuiles de ton rouge brique. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

Les jacobines et chiens assis sont interdits.

D'autres formes de toitures et d'autres matériaux (transparents ou translucides) pourront être autorisés pour les vérandas, les couvertures de piscines.

Si le bâti existant ne permet pas l'utilisation de la tuile (exemple structure ne supportant pas le poids des tuiles), d'autres matériaux les plus proches possibles pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique. Pour les annexes de moins de 9 m², d'autres matériaux que la tuile pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les climatiseurs

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux. Les couleurs des façades et leur aspect devront tenir compte du carnet de prescription disponible en mairie.

Les volets bicolores sont interdits.

Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables. Les imitations de matériaux (pierres, bois...) en dehors des huisseries sont rigoureusement interdites.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

- Les clôtures sur voies seront constituées par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m ou par un mur bahut de 0,40 à 0,60 m + claire-voie métal, bois, grillage ou PVC d'une hauteur maximale de 1 m. L'ensemble mur + claire-voie, ne devant pas excéder 1,60 m. Ou encore par une haie vive, implantée à 0,50 m de la limite de propriété, avec une hauteur maximum de 1,60 m.
- Les clôtures sur limites devront avoir une hauteur maximum de 1,60 mètre et seront constituées :
 - soit d'une haie vive,
 - soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC ou grillage
 - soit par un mur bahut de 0,40 à 0,60 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits en harmonie avec les façades de la construction principale surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal, bois, PVC ou grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,60 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

11.3. Équipements publics

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementés, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

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

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

b) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

c) En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

- Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Constructions destinées à l'habitation

a) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum : une place de stationnement par logement, sauf en cas de réhabilitation.

b) Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

12.3. Constructions destinées aux commerces

Pour les constructions des établissements à usage de commerce, une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de la surface de vente. Pour les restaurants, une place de stationnement pour 10 m² de restaurant (tant qu'il s'agit d'une construction neuve et non d'un aménagement d'un commerce préexistant en restaurant) au-delà de 60 m². Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, sauf les aires de circulation, devront être entretenues.

13.2. Plantations - espaces verts

L'ensemble de ces espaces verts devra représenter 10% de la surface de la parcelle. Les plantations pourront être réalisées en toitures végétalisées et/ou murs végétaux. Dans ce cas, ils compteront pour 50 % de la surface totale exigée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat dans laquelle les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4. Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage (par exemple de combustibles, de déchets, de véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.)

1.5. Sur terrain nu, non bâti, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.6. Les terrains de camping et de caravaning.

1.7. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UC 2 (2.1. et 2.2.)

1.8. Les constructions à usage agricole.

1.9. La transformation des commerces ou locaux existants en rez-de-chaussée, en garage ou en habitation.

1.10. La transformation des rez-de-chaussée d'habitation en garage, sauf pour obtenir le nombre de stationnement réglementaire lié à l'habitation.

1.11. Les entrepôts.

1.12. Le commerce sauf ceux indiqués à l'article UC 2 (2.5.)

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

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

Sont admis :

2.1. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant d'éviter ou réduire les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2. Les extensions mesurées ou transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées à l'article UC 2.1.

2.3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

2.4. Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

2.5. Les commerces de détail strictement nécessaires au fonctionnement de la commune.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès sont limités sur les départementales (voir DG 8) et devront faire l'objet d'une permission de voirie.

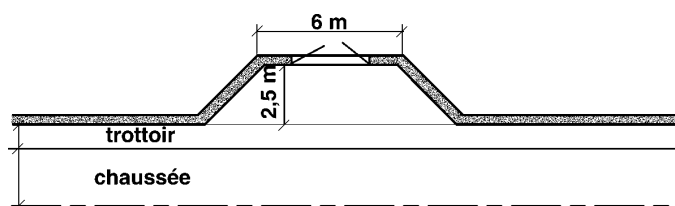
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle opération doit avoir un seul accès sur la voie publique. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, le positionnement des garages et des portails doit permettre à un

véhicule de stationner en dehors de la chaussée, avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail.

Pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m et dont la profondeur sera au minimum de 2,5 m.



Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement de véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 10 m sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

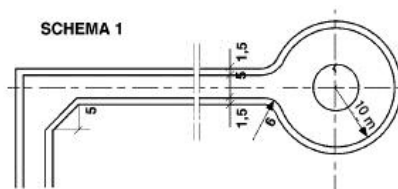
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

La plate-forme pourra être réduite :

- si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long ;
- ou si la pente de la voie est supérieure à 30 %.

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

- par une raquette de 20 m de diamètre quelle que soit la longueur de la voie :



- ou par un autre dispositif technique adapté au terrain.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection règlementaire adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange (y compris les eaux de vidange des piscines).

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public, ainsi que la mise en place du regard de branchement en limite de propriété (emplacement à définir avec les services techniques compétents).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces sont soumis à autorisation.
Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront recommandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne, etc.) sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques compétents.

En cas de permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs, notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements relatifs à une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Électricité - Téléphone - Fibre optique - Éclairage public - Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre, etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être en limite de propriété et accessibles, encastrés dans la clôture ou la construction. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers, à poubelles individuelles ou à sacs, en fonction du type de collecte organisé.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire. Cet emplacement doit être aménagé de façon à ce que les containers, les poubelles individuelles ou les sacs, ne soient pas visibles de l'espace public.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

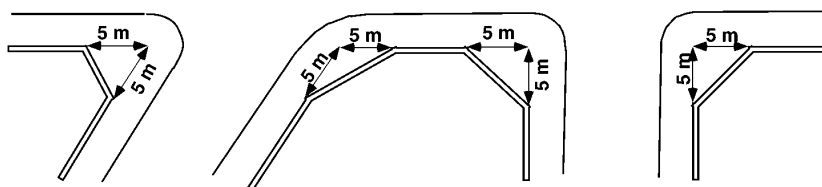
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait avec un minimum qui ne peut être inférieure à 3 m compté à partir de l'alignement.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

6.3. La règle générale (au paragraphe 6.1.) peut être modifiée, notamment, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain, dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement des constructions existantes à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.



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

La limite séparative est définie soit par le pied de mur de la construction, soit par la projection du débord de toit.

7.1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance minimum au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.
- soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

7.3. Cas des piscines

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Dispositions générales

La distance entre deux constructions d'habitation édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m, sauf pour les bâtiments annexes.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 4 m.

10.2. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses végétalisées (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures végétalisées sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 2 mètres à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...). On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au sud.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R. 421-2)

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier, le cas échéant, l'impact visuel du projet.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou le bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

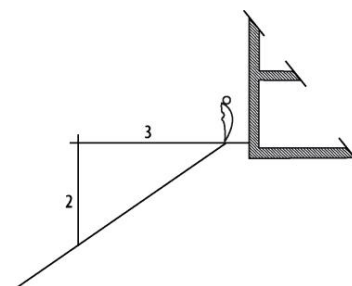
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dès lors que les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans le PLU devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site de son environnement, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les autorités compétentes. Si les aspects techniques le nécessitent, les toitures de toutes formes, de toutes pentes, de tous matériaux et de toutes couleurs pourront être autorisées en particulier pour les bâtiments qui produisent de l'énergie renouvelable.

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes qui leur permet de s'intégrer dans l'environnement et de s'adapter aux reliefs du terrain.

Les talus devront être plantés d'essences locales (liste en annexe) et seront de l'ordre de 3 pour 2 (dans la limite de 2 m de hauteur). Le déblai devra être favorisé.



Toitures

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 40 %, sauf pour les toitures végétalisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, en respectant le sens du faîtage du bâti principal.

Le faîtage du bâtiment principal se situera dans la longueur de celui-ci. Le sens du faîtage devra être le plus perpendiculaire possible au sens de la pente naturelle du terrain.

Les débords de toits sur pignon sont obligatoires et seront de 20 à 40 cm. Les couvertures seront en tuiles de ton rouge brique. D'autres types de couvertures pourront être autorisés

pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

Les jacobines et chiens assis sont interdits.

D'autres formes de toitures et d'autres matériaux (transparents ou translucides) pourront être autorisés pour les vérandas, les couvertures de piscines.

Si le bâti existant ne permet pas l'utilisation de la tuile (exemple structure ne supportant pas le poids des tuiles), d'autres matériaux les plus proches possibles pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique. Pour les annexes de moins de 9 m² d'autres matériaux que la tuile pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les climatiseurs

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux. Les couleurs des façades et leur aspect devront tenir compte du carnet de prescription disponible en mairie.

Les volets bicolores sont interdits.

Les annexes et extension des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables. Les imitations de matériaux (pierres, bois...) en dehors des huisseries sont rigoureusement interdites.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

- Les clôtures sur voies seront constituées par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m ou par un mur bahut de 0,40 à 0,60 m + claire-voie métal, bois, grillage ou PVC d'une hauteur maximale de 1 m. L'ensemble mur + claire-voie, ne devant pas excéder 1,60 m. Ou encore par une haie vive, implantée à 0,50 m de la limite de propriété, avec une hauteur maximum de 1,60 m.
- Les clôtures sur limites devront avoir une hauteur maximum de 1,60 mètre et seront constituées :
 - soit d'une haie vive,
 - soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC ou grillage
 - soit par un mur bahut de 0,40 à 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits en harmonie avec les façades de la construction principale surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal, bois, PVC ou grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre ;

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

11.3. Équipements publics

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement à l'intérieur de la parcelle sont obligatoires.

Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, sauf les aires de circulation, devront être traitées par un revêtement perméable à l'intérieur de la parcelle.

13.2. Plantations - espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sujet de port, de taille et d'aspect à taille adulte similaire).

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences seront en accord avec les essences voisines autorisées ou à choisir dans les espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les surfaces libres, de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées.

L'ensemble de ces espaces verts devra représenter 10 % au minimum de la surface de la parcelle.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

13.3. Espaces verts collectifs

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 15 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone UF

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités artisanales, aux services, aux établissements, aux dépôts.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage (par exemple, de combustibles, de déchets, véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.2.** Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping.
- 1.3.** Les abris fixes ou mobiles.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.5.** Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2.
- 1.6.** La transformation en maison d'habitation, ou en annexe à une maison d'habitation des bâtiments destinés à l'activité professionnelle.
- 1.7.** Les constructions agricoles de quelque nature que ce soit (sauf dépôt comme la CUMA).
- 1.8.** Sur terrain non bâti, les habitations légères de loisirs, les équipements de loisirs et sportifs.
- 1.9.** Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les installations classées, ou non, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les installations les plus nuisantes à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.

2.2. Les constructions à usage d'habitation, que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Le logement de fonction devra être incorporé dans le même bâtiment que celui de l'activité.

2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

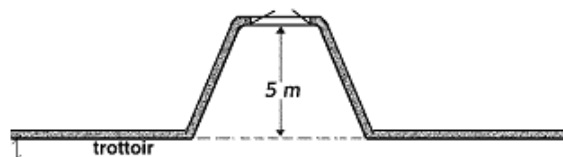
Toute nouvelle opération doit avoir un seul accès sur la voie publique. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

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

En outre, le positionnement des garages et des portails doit permettre à un véhicule de stationner en dehors de la chaussée, avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail :

La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de :

- voitures légères minimum de 5 m du bord de l'emprise,
- poids lourds minimum de 9 m du bord de l'emprise.



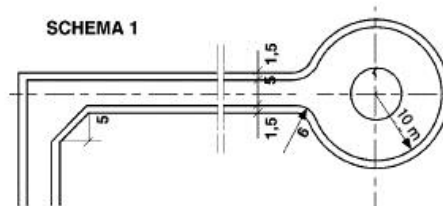
L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour sans manœuvre.



ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection réglementaire adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange, (y compris les eaux de vidange des piscines).

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public, ainsi que la mise en place du regard de branchement en limite de propriété (emplacement à définir avec les services techniques compétents).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, ... sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront recommandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc.) sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques compétents.

4.3. Électricité - Téléphone - Fibre optique - Éclairage public - Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre, etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être en limite de propriété et accessibles, encastrés dans la clôture ou de la construction. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers, à poubelles individuelles ou à sacs, en fonction du type de collecte organisé.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

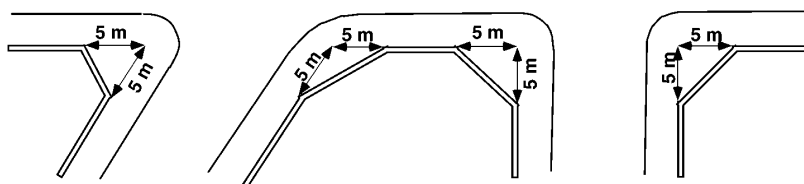
Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement. Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 15 mètres de l'axe de la route départementale (marge de recul).

6.2. Des reculements excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

6.3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements :



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

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la demi-hauteur de la construction sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

7.2. Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives, à la condition qu'elles ne jouxtent pas une zone d'habitation.

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

Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance séparant les baies éclairant les pièces de travail ou les bureaux soit égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue

10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que pour des constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés au type de produit fabriqué et au procédé de fabrication.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R. 421-2)

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice qui permet d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans le PLU devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site de son environnement, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les autorités compétentes. Si les aspects techniques le nécessitent, les toitures de toutes formes, de toutes pentes, de tous matériaux et de toutes couleurs pourront être autorisées en particulier pour les bâtiments qui produisent de l'énergie renouvelable.

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

A – Bâtiments d'habitation et annexes

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

Toitures

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 40 %, sauf pour les toitures végétalisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, en respectant le sens du faitage du bâti principal.

Le faitage du bâtiment principal se situera dans la longueur de celui-ci. Le sens du faitage devra être le plus perpendiculaire possible au sens de la pente naturelle du terrain.

Si le bâti existant ne permet pas l'utilisation de la tuile (exemple structure ne supportant pas le poids des tuiles), d'autres matériaux les plus proches possibles pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique. Pour les annexes de moins de 9 m², d'autres matériaux que la tuile pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique.

Les débords de toits sur pignon sont obligatoires et seront de 20 à 40 cm. Les couvertures seront en tuiles de ton rouge brique. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

Les jacobines et chiens assis sont interdits.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, les couvertures de piscines.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant

Les climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...).

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et pourra être accepté, après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

Interdiction des imitations pierres et bois.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

- Les clôtures sur voie seront constituées par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre ou par un mur bahut de 0,40 à 0,60 m + claire-voie métal, bois, grillage ou PVC de 1 m maximum. L'ensemble mur +claire-voie, ne devant pas excéder 1,60 m ou encore par une haie vive, implantée à 0,50 m de la limite de la propriété, avec une hauteur maximum de 1,60 m.
- Les clôtures sur limites devront avoir une hauteur maximum de 1,60 mètre et seront constituées :
 - soit d'une haie vive,
 - soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC, grillage
 - soit par un mur bahut de 0,40 à 0,60 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits en harmonie avec les façades de la construction principale surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

B – Autres bâtiments

Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront présenter des volumes convenables.

Un soin particulier sera apporté à l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment par le traitement des façades (rythme des ouvertures, etc.) ou par le traitement de la volumétrie (décrochement, etc.).

- Les bâtiments seront subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure (plantations d'essences locales).
- Les bâtiments pourront également être subordonnés à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôture permettant un masque équivalent.
- Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

Toitures

L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique par volume. Les pentes devront être comprises entre 15 % et 40 %.

Les couvertures seront exécutées soit :

- en tuiles neuves de ton dominant rouge brique,
- en tuiles creuses de réemploi rouge brique,
- en plaques fibres-ciment de couleur rouge brique.

Façades

Les bardages en façade pourront être réalisés soit en aggloméré béton enduit, soit en bardage bois ou autres dispositifs. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

Les couleurs des façades et leur aspect devront tenir compte du carnet de prescription disponible en mairie.

Enseignes

Les enseignes sont des éléments attractifs. C'est pourquoi celles-ci doivent être disposées et réalisées de manière à respecter la construction sur laquelle elles sont installées ou dans laquelle elles sont intégrées. La juxtaposition de trop d'éléments et de matériaux, de styles ou références différents est à proscrire. Elles doivent respecter les dispositions de la Loi sur la publicité des enseignes et des pré-enseignes.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

- Les clôtures sur voie seront constituées par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre ou par un mur bahut de 0,40 à 0,60 m + claire-voie métal, bois, grillage ou PVC de

1 m maximum. L'ensemble mur + claire-voie, ne devant pas excéder 1,60m ou encore par une haie vive, implantée à 0,50 m de la limite de la propriété, avec une hauteur maximum de 1,60m.

- Les clôtures sur limites devront avoir une hauteur maximum de 1,60 mètre et seront constituées :
 - soit d'une haie vive,
 - soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC, grillage.
 - soit par un mur bahut de 0,40 à 0,60 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits en harmonie avec les façades de la construction principale surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

11.3. Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4. Équipements publics

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour le personnel :

- une place pour deux emplois.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété et en dehors de l'aire destinée aux manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements

- une place de stationnement par 80 m² de surface hors-œuvre de la construction.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier (par le chemin piéton le plus direct), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être fleurie et/ou plantée d'arbres.
- Les marges de recul par rapport à l'alignement non occupées par le stationnement et les circulations doivent être traitées en espaces verts plantés.
- Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.
- Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à essences variées d'une hauteur minimum de 2 m.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UF 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone AU :

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans

les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection réglementaire adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités artisanales, commerciales) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, en application de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3. Électricité - Téléphone - Fibre optique - Éclairage public - Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre, etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



ARTICLE AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone AUf

Caractère de la zone AUf

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée aux activités, aux services, aux établissements industriels, aux dépôts.

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

ARTICLE AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage (par exemple, de combustibles, de déchets, véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.2.** Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping.
- 1.3.** Les abris fixes ou mobiles.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.5.** Les constructions à usage d'habitation.
- 1.6.** La transformation en maison d'habitation, ou en annexe à une maison d'habitation des bâtiments destinés à l'activité professionnelle.
- 1.7.** Les constructions agricoles de quelque nature que ce soit, sauf dépôt comme la CUMA.
- 1.8.** Les habitations légères de loisirs, les équipements de loisirs et sportifs.
- 1.9.** Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

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

Sont admis sous conditions :

2.1. Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent soit dans une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge de l'opérateur, sous réserve d'être compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

2.2. Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les installations les plus nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.

2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les nouveaux accès privés sur la route départementale devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Département en application de l'article L. 113-2 du code de la voirie routière et de l'arrêté du Président du Département du 30 Mars 1988.

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.

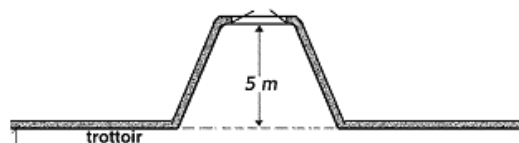
Toute nouvelle opération doit avoir un seul accès sur la voie publique. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

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

En outre, le positionnement des garages et des portails doit permettre à un véhicule de stationner en dehors de la chaussée, avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail :

La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de :

- voitures légères minimum de 5 m du bord de l'emprise
- poids lourds minimum de 9 m du bord de l'emprise



L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection réglementaire adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public, ainsi que la mise en place du regard de branchement en limite de propriété (emplacement à définir avec les services techniques compétents).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, ... sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront recommandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc. sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques compétents.

En cas de permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs, notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements relatifs à une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Électricité - Téléphone - Fibre optique - Éclairage public - Gaz

- Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre, etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être en limite de propriété et accessibles, encastrés dans la clôture ou de la construction. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers, à poubelles individuelles ou à sacs, en fonction du type de collecte organisé.

ARTICLE AUF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

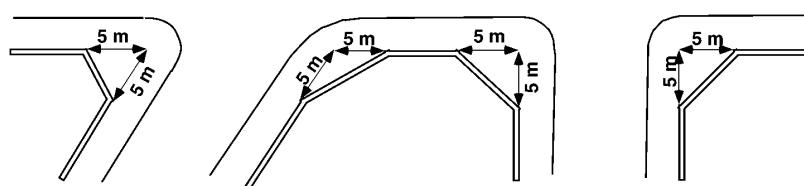
Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan de zonage.

6.2. Des reculements excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

6.3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



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

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la demi-hauteur de la construction sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

7.2. Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives, à la condition qu'elles ne jouxtent pas une zone d'habitation.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance séparant les baies éclairant les pièces de travail ou les bureaux soit égale à la ½ hauteur du bâtiment le plus haut sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que pour des constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés au type de produit fabriqué et au procédé de fabrication.

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R. 421-2)

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice qui permet d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans le PLU devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site de son environnement, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les autorités compétentes. Si les aspects techniques le nécessitent, les toitures de toutes formes, de toutes pentes, de tous matériaux et de toutes couleurs pourront être autorisées en particulier pour les bâtiments qui produisent de l'énergie renouvelable.

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

Bâtiments

Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront présenter des volumes convenables.

Un soin particulier sera apporté à l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment par le traitement des façades (rythme des ouvertures, etc.) ou par le traitement de la volumétrie (décrochement, etc.).

- Les bâtiments seront subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure (plantations d'essences locales).
- Les bâtiments pourront également être subordonnés à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôture permettant un masque équivalent.
- Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

Toitures

Les couvertures seront exécutées (sauf pour les tunnels) soit :

- en bac acier de couleur rouge brique,
- d'autres matériaux translucides représentant moins de 10% de la surface de la toiture,

D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

Façades

Les bardages en façade pourront être réalisés soit en aggloméré béton enduit, soit en bardage bois ou autres dispositifs. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

Les couleurs des façades et leur aspect devront tenir compte du carnet de prescription disponible en mairie.

Enseignes

Les enseignes sont des éléments attractifs. C'est pourquoi celles-ci doivent être disposées et réalisées de manière à respecter la construction sur laquelle elles sont installées ou dans laquelle elles sont intégrées. La juxtaposition de trop d'éléments et de matériaux, de styles ou références différents est à proscrire. Elles doivent respecter les dispositions de la Loi sur la publicité des enseignes et des pré-enseignes.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

- Les clôtures sur voie seront constituées par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre ou par un mur bahut de 0,40 à 0,60 m + claire-voie métal, bois, grillage ou PVC de 1 m maximum. L'ensemble mur +claire-voie, ne devant pas excéder 1,60 m ou encore par une haie vive, implantée à 0,50 m de la limite de la propriété, avec une hauteur maximum de 1,60 m.
- Les clôtures sur limites devront avoir une hauteur maximum de 1,60 mètre et seront constituées :
 - soit d'une haie vive,
 - soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC, grillage.
 - soit par un mur bahut de 0,40 à 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits en harmonie avec les façades de la construction principale surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

11.3. Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4. Équipements publics

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour le personnel :

- une place pour deux emplois.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels :

- une place de stationnement par 80 m² de surface hors-œuvre de la construction.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier (par le chemin piéton le plus direct), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être fleurie et/ou plantée d'arbres.
- Les marges de recul par rapport à l'alignement non occupées par le stationnement et les circulations doivent être traitées en espaces verts plantés.
- Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.
- Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à essences variées d'une hauteur minimum de 2 m.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE AUF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUF 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend un secteur Ah qui correspond à l'habitat diffus situés dans la zone A.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2.** Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage (par exemple, de combustibles, de déchets, véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.4.** Les terrains de camping et le stationnement non couvert de caravanes, les caravanes isolées, les aires naturelles de camping, sauf camping à la ferme.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs.
- 1.6.** Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2.
- 1.7.** Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
- 1.8.** Les commerces et services non liés aux exploitations agricoles, à leurs groupements.
- 1.9.** Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

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

Sont admis sous conditions :

2.1. Les bâtiments agricoles et installations liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

2.2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante (voir définitions en annexe) ne sont admises que si les conditions ci-après sont respectées :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de plancher totale ne dépasse pas 200 m² ;

2.3. Les constructions annexes à la maison d'habitation, telles qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, serres,... non accolées aux bâtiments existants à condition :

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à proximité de cette dernière et compris dans un rayon de 20 m.
- d'avoir une surface inférieure à 45 m² de surface de plancher

Les annexes seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.4. Les installations de tourisme à la ferme (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) complémentaires à une exploitation agricole existante sont autorisées par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants dans le volume existant, dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de plancher totale ne dépasse pas 200 m².

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher.

2.5. Dans le secteur Ah, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse pas 200 m² et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire et sans remettre en cause l'activité agricole.

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher.

2.6. Dans le secteur Ah, l'aménagement et la transformation des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant avec ou sans changement de destination dans la limite de 1 logement par corps de bâtiment sans

extension possible si le bâtiment est supérieur à 200 m² et sans remettre en cause l'activité agricole.

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher.
- Les anciens bâtiments agricoles ne présentant pas une qualité architecturale suffisante.

2.7. Dans le secteur Ah, les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante, compris dans un rayon de 20 m,
- d'avoir une surface inférieure à 45 m² de surface de plancher (sauf pour les piscines),
- d'être en harmonie avec l'existant.

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.8. Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole et les abris de jardin, limités à 20 m² de surface de plancher. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.9. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone.

2.10. Les exhaussements et affouillements de sols, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.11. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales (voir DG 8) devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Département (application de l'article L. 113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Département du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire ;
- l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, les établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromageries,...), est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique ;
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection réglementaire adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.
- la potentialité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe : à défaut, l'assainissement individuel est admis, il doit être conforme au schéma d'assainissement.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain...).

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public, ainsi que la mise en place du regard de branchement en limite de propriété (emplacement à définir avec les services techniques compétents).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées... sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront recommandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc.) sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques compétents.

4.3. Électricité - Téléphone - Fibre optique - Éclairage public - Gaz

- Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre, etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être en limite de propriété et accessibles, encastrés dans la clôture ou de la construction. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m minimum de l'axe des Départementales.

A défaut de projet d'alignement, le recul imposé sera de 9 m de l'axe de la voie existante.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement.

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

La limite séparative est définie soit par le pied de mur de la construction, soit par la projection du débord de toit.

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Toutefois, des constructions pourront être édifiées en limite séparative :

- si leur hauteur n'excède pas 4 m sur la limite ;
- ou si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative.

7.3. D'autres distances d'implantations sont autorisées dans le cas d'équipements collectifs ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.4. Cas des piscines

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 m.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 15 m. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des constructions singulières (réservoir, transport de l'énergie électrique, silo, cheminée,...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

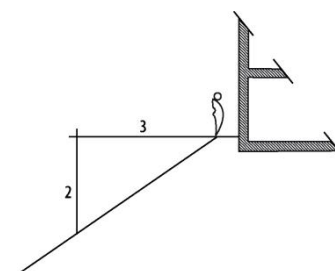
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans le PLU devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site de son environnement, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les autorités compétentes. Si les aspects techniques le nécessitent, les toitures de toutes formes, de toutes pentes, de tous matériaux et de toutes couleurs pourront être autorisées en particulier pour les bâtiments qui produisent de l'énergie renouvelable.

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

Les buttes de terres devront être plantées d'essences locales (liste en annexe) et seront de l'ordre de 3 pour 2 (dans la limite de 3 m) seulement pour les bâtiments d'habitation. Le déblai devra être favorisé.



A- Bâtiments d'habitation et annexes

Toitures

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 40 %, sauf pour les toitures végétalisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, en respectant le sens du faitage du bâti principal.

Le faitage du bâtiment principal se situera dans la longueur de celui-ci. Le sens du faitage devra être le plus perpendiculaire possible au sens de la pente naturelle du terrain.

Si le bâti existant ne permet pas l'utilisation de la tuile (exemple structure ne supportant pas le poids des tuiles), d'autres matériaux les plus proches possibles pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique. Pour les annexes de moins de 9 m², d'autres matériaux que la tuile pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique.

Les débords de toits sur pignon sont obligatoires et seront de 20 à 40 cm. Les couvertures seront en tuiles de ton rouge brique. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

Les jacobines et chiens assis sont interdits.

D'autres formes de toitures et d'autres matériaux (transparents ou translucides) pourront être autorisées pour les vérandas, les couvertures de piscines.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la

partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

Les volets bicolores sont interdits.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage et en annexe au règlement doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures.

Les imitations de matériaux (pierres, bois...) en dehors des huisseries sont rigoureusement interdites.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

- Les clôtures sur voie seront constituées par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre ou par un mur bahut de 0,40 à 0,60 m + claire-voie métal, bois, grillage ou PVC de 1 m maximum. L'ensemble mur +claire-voie, ne devant pas excéder 1,60 m ou encore par une haie vive, implantée à 0,50 m de la limite de la propriété, avec une hauteur maximum de 1,60 m.
- Les clôtures sur limites devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre et seront constituées :
 - soit d'une haie vive,
 - soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC, grillage.
 - soit par un mur bahut de 0,40 à 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits en harmonie avec les façades de la construction principale surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

B- Autres bâtiments

Les bâtiments liés aux exploitations agricoles y compris les abris pour animaux, et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront présenter des volumes convenables.

Un soin particulier sera apporté à l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment par le traitement des façades (rythme des ouvertures, etc.) ou par le traitement de la volumétrie (décrochement, etc.).

- Les bâtiments – y compris les tunnels (sauf les serres temporaires) seront subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure (plantations d'essences locales).
- Les bâtiments pourront également être subordonnés à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôture permettant un masque équivalent.
- Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

Toitures

Les toitures de type "tunnel" sont autorisées.

Les couvertures sauf pour les serres temporaires et les tunnels seront exécutées soit :

- en tuiles neuves de ton dominant rouge brique,
- en tuiles creuses de réemploi rouge brique,
- en plaques fibres-ciment de couleur rouge brique,
- en bac acier de couleur rouge brique.
- avec d'autres matériaux translucides représentant moins de 10% de la surface de la toiture.

D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

D'autres formes de toitures et d'autres matériaux (transparents ou translucides) pourront être autorisées pour les vérandas, les couvertures de piscine.

Façades

Les bardages en façade pourront être réalisés soit en aggloméré béton enduit, soit en bardage bois ou autres dispositifs. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

Les couleurs des façades et leur aspect devront tenir compte du carnet de prescription disponible en mairie.

11.3. Équipements publics

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



**Dispositions applicables
aux zones naturelles et
forestières**

CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- un secteur Np qui est réservé aux périmètres de protection des sources
- un secteur NL qui est réservé aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs etc.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

1.2. Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage (par exemple, de combustibles, de déchets, véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

1.4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping.

1.5. Les habitations légères de loisirs, sauf ceux indiqués dans l'article N 2.

1.6. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerces ou de services sauf ceux indiqués dans l'article N 2.

1.7. Les constructions agricoles.

1.8. Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2.

1.9. La transformation et l'extension des bâtiments inférieurs à 50 m² de plancher.

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

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

Sont admis sous conditions :

2.1. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.

2.2. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.4. Dans le secteur NL, les équipements publics ou privés d'intérêt général (sportifs, touristiques, de loisirs, services à la personne, les microentreprises ou entreprises de petites tailles dans les domaines du commerce, de l'artisanat et de l'économie sociale et solidaire) y compris les hébergements, les logements de gardiennage, les logements collectifs ou groupés, à condition d'être liés à ces activités seront autorisés dans le réaménagement du château.

2.5. Dans le secteur NL, les constructions annexes non attenantes (piscines, garages) à condition :

- d'être sur le même tènement que le bâti existant et à proximité de ce dernier (dans un rayon de 20 m),
- d'être en harmonie avec l'existant.

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.6. Dans le secteur Np, la transformation, les extensions des bâtiments existants sous réserve des dispositions de la servitude concernant la protection des sources.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales (voir DG8) devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Département (application de l'article L. 113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du département du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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.

Toute nouvelle opération doit avoir un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration au près du maire ;
- l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, les établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromageries,...), est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique ;
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection règlementaire adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.
- la potentialité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe : à défaut, l'assainissement individuel est admis, il doit être conforme au schéma d'assainissement.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain...).

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public, ainsi que la mise en place du regard de branchement en limite de propriété (emplacement à définir avec les services techniques compétents).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées,... sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront recommandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc.) sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques compétents.

En cas de permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs, notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements relatifs à une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Électricité - Téléphone - Fibre optique - Éclairage public - Gaz

- Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre, etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être en limite de propriété et accessibles, encastrés dans la clôture ou de la construction. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m minimum de l'axe des Départementales.

A défaut de projet d'alignement, le recul imposé sera de 9 m de l'axe de la voie existante.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Toutefois, des constructions pourront être édifiées en limites séparatives :

- si leur hauteur n'excède pas 4 m sur la limite ;
- ou si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limites séparatives.

7.3. D'autres distances d'implantations sont autorisées dans le cas d'équipements collectifs ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.4. Cas des piscines

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - La hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres pour la zone Np, 12 m pour la zone NL.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R. 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de

faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

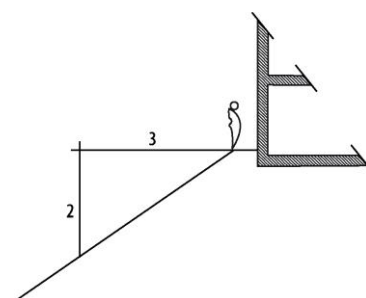
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans le PLU devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site de son environnement, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les autorités compétentes. Si les aspects techniques le nécessitent, les toitures de toutes formes, de toutes pentes, de tous matériaux et de toutes couleurs pourront être autorisées en particulier pour les bâtiments qui produisent de l'énergie renouvelable.

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

Les buttes de terres devront être plantées d'essences locales (liste en annexe) et seront de l'ordre de 3 pour 2 (dans la limite de 2 m). Le déblai devra être favorisé.



Toitures

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 40 %, sauf pour les toitures végétalisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, en respectant le sens du faîtage du bâti principal.

Le faîtage du bâtiment principal se situera dans la longueur de celui-ci. Le sens du faîtage devra être le plus perpendiculaire possible au sens de la pente naturelle du terrain.

Si le bâti existant ne permet pas l'utilisation de la tuile (exemple structure ne supportant pas le poids des tuiles), d'autres matériaux les plus proches possibles pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique. Pour les annexes de moins de 9 m², d'autres matériaux que la tuile pourront être utilisés, obligatoirement de couleur rouge brique.

Les débords de toits sur pignon sont obligatoires et seront de 20 à 40 cm. Les couvertures seront en tuiles de ton rouge brique. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques

nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

Les jacobines et chiens assis sont interdits.

D'autres formes et d'autres matériaux (transparents ou translucides) de toitures pourront être autorisés pour les vérandas, les couvertures de piscines.

Les clôtures en mur plein crépis ou pierre apparentes pourront être reconstruites à l'identique.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables. Les imitations de matériaux (pierres, bois...) en dehors des huisseries sont rigoureusement interdites.

Les volets bicolores sont interdits.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage et en annexe au règlement doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

- Les clôtures sur voie seront constituées par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre ou par un mur bahut de 0,40 à 0,60 m + claire-voie métal, bois, grillage ou PVC de 1 m maximum. L'ensemble mur +claire- voie, ne devant pas excéder 1,60 m ou encore par une haie vive, implantée à 0,50 m de la limite de la propriété, avec une hauteur maximum de 1,60 m.
- Les clôtures sur limites devront avoir une hauteur maximum de 1,60 mètre et seront constituées :
 - soit d'une haie vive,
 - soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC, grillage,
 - soit par un mur bahut de 0,40 à 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits en harmonie avec les façades de la construction principale surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal, bois, PVC ou grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

Les clôtures en plein crépis ou en pierres apparentes pourront être reconstruites à l'identique.

11.3. Équipements publics

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



Annexes

Définitions

Définition des constructions d'habitation en zone agricole

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

Bâtiments et éléments remarquables

Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

L'objet du présent document est d'identifier les éléments de patrimoine bâti recensés (en annexe au règlement), conformément à l'article L. 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

En effet la notion de patrimoine utilisée ici n'est pas celle des Monuments Historiques, bâtiments remarquables et souvent rares. Il peut s'agir de bâtiments, parfois plus «communs», qu'il est important de préserver car ils symbolisent une époque, une culture, ont une valeur de mémoire, de repère ou encore d'identité culturelle et sociale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme et sont assujettis au permis de démolir

Liste des bâtiments remarquables :

- 1- Château d'eau : section A n° 863
- 2- Lavoir : section A n° 320
- 3- Château : section A n° 934 et n°197
- 4- Pigeonnier : section A n° 935
- 5- Poulailier : section A n° 937

Essences végétales à privilégier

Fiche des essences végétales recommandées pour FONTANES

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

☞ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

☞ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

☞ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetagus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)



epures
Agence d'urbanisme de la région alpinarde

46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com