DISPOSITIONS GENERALES 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES 16
ZONE UA 17
ZONE UC 25
ZONE UE.....34
ZONE UEA.....44
ZONE UEE.....53
ZONE 1AU.....62
ZONE 1AUA 72
ZONE 1AUE.....82
ZONE 2AU.....89
ZONE 2AUE 93
ZONE A 97
ZONE NPA.....105
ZONE NPB.....112
ZONE NPL.....120
ZONE NA 127
ZONE NH.....136
ANNEXE1 - LISTE DU PATRIMOINE BATI…… ..... ……..…..147

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à la totalité du territoire de la commune de Saint Ouen-des-Alleux.

Le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal (nonobstant les dispositions du présent règlement) :

Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Prévoit que le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-5 : Desserte (sécurité des usagers) – accès Prévoit que 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.

Article R .111-15: Respect des préoccupations d'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

Articles L 111-9 et L 111-10 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-6** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les

dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L 421-3 : les démolitions de constructions repérées par le figuré suivant sur le plan de zonage ✳ sont soumises à permis de démolir.

Article L 443-1 à L 443-3 et R 111-31 à R111-32: habitations légères de loisirs

Ces articles définissent les dispositions applicables aux terrains de camping, aux habitations légères de loisirs et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique.

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 à L.313-15 et R.313-1et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code de l'environnement, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- les dispositions de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques modifiée le 29 décembre 2008 et ses décrets d'application,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre "U", et réglementées au titre II du présent règlement. Elles comprennent un secteur UC (englobant le centre bourg ancien dont la vocation principale est l'accueil de construction à usage d'habitat et le maintien de l'activité commerciale), un secteur UE (englobant le développement urbain dont

la vocation principale est l'accueil de construction à usage d'habitat), un secteur UA (urbain d'activités) et le secteur UEe (urbain d'équipement).

- Les zones à urbaniser sont dites zones « AU », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent les secteurs 1AU (à urbaniser à court terme à vocation d'habitat), 1AUe (à urbaniser à court terme à vocation d'équipements) et 1AUa (à urbaniser à court terme à vocation d'activités) ; ainsi que les secteurs 2AU (à urbaniser à long terme à vocation d'habitat) et 2AUe (à urbaniser à long terme à vocation d'équipements).
- Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont réglementées au titre II du présent règlement.
- Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Elles correspondent aux 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. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement. Elles comprennent les secteurs :
  - NPa, à protéger en raison de l'intérêt des milieux naturels, et de la protection d'un captage d'eau potable,
  - NPb, espace tampon à protéger en raison de son caractère naturel,
  - NPℓ, espace naturel à vocation de loisirs,
  - Na, secteur de hameau structuré à vocation résidentielle, où seules sont autorisés la rénovation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes,
  - Nh, secteur naturel de hameau structuré doté de « dents creuses » où des constructions peuvent être autorisées 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.
- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :

- Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques.
- Les éléments du patrimoine naturel protégés en application du L.123-1-7, sont repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

ARTICLE 5 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, des services publics et d'intérêt collectif, et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

ARTICLE 6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX, téléphone : 02.99.84.59.00) ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillances (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- La loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003.707 du 01.08.2003, et le décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (voir articles L 522-1à L 522-6 et L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine).
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est

de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

ARTICLE 7 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les constructions nouvelles à l'exception :
    - des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
    - de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. (sous réserve que le plancher de l'extension se situe à au moins 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol),
    - des abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise.

ARTICLE 8 – ZONE HUMIDE

Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques.

Sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements du sol et la construction sont interdits. Les milieux dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

ARTICLE 9 – AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'article 12 de chacune des zones, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS DIVERSES

Rappels :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-5 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, sauf dans les cas suivants figurants au L.130-1 du code de l'Urbanisme :

· Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
· Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code forestier ;
· Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
· Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006) ;

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans (Code Forestier).

ARTICLE 11- DEFINITIONS

PROPRIETE ET CONSTRUCTION

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Terrain ou **unité foncière** : est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Extension: ajout à une construction existante.

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

Hauteur maximale : Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.
Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.
En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un permis d'aménager, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Ouvrages, Constructions de faible importance : construction de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R 444.2 anc. du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

Equipement a caractère d'hébergement collectif :

. foyers

. casernes

. cités universitaires

. maison de retraite

. pensions, colonies etc ...

Installations classées : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application.

Prolongement de l'activité agricole : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Lotissements anciens : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. (L.442-9 du Code de l'urbanisme)

Permis de construire valant division : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain,

par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

COEFFICIENTS

Emprise au sol : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain de l'ensemble des bâtiments existants et projetés.

La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

VOIRIE

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) à l'exception des chemins d'exploitation :

- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Pour les chemins d'exploitation seuls seront appliqués les dispositions de l'article 7.

Limite de la voie :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

DIVERS

Installations techniques : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

. poteaux,

. pylônes,

. station hertzienne,

. ouvrages techniques divers,

. relais,

. postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,

. postes transformation,

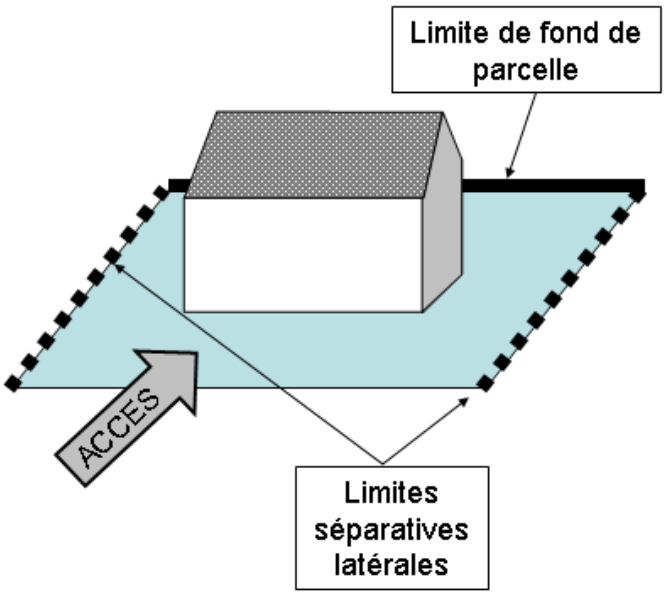
. château d'eau,

. station épuration, etc...

Limite séparative latérale : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

Limite de fond de parcelle : pour les terrains de forme quadrilatère, ligne qui sépare deux unités foncières contiguës et qui se situe à l'opposé de l'accès de la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



Bâtiment principal : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

Pièces principales : En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accole, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

Activité agricole : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Activité forestière : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

Activités existantes : Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

Aire naturelle de camping (et « camping à la ferme ») : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

Annexes : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers… implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

Façade principale : Désigne la face verticale en élévation d'un bâtiment qui accueil la porte d'entrée principale.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

ARTICLE 12 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser.

ARTICLE 13 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7°§ DU CODE DE L'URBANISME

L'ensemble de la zone urbaine centrale figurant en zone UC au plan de zonage et les éléments repérés au plan par le figuré suivant : ✱ sont concernés.

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UA

La zone U est la zone urbaine qui comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Le secteur UA délimite un secteur d'entreprise artisanale située en cœur d'agglomération.

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particuliers sont interdits :

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles, sauf ceux admis à l'article 2,

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les établissements industriels d'une superficie supérieure à 10 000 m² de SHOB.

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 1AU-2,
Les lotissements à d'autres usages qu'activités.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les campings soumis à autorisation préalable

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

Les dépôts de véhicules, ferrailles, s'ils sont liés à l'activité en place,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les abris de jardins construits sur terrains nus à condition de ne pas dépasser une surface de 15m².

Les locaux à usage de gardiennage, n'excédant pas une surface de 20 m², à condition d'être intégrés au bâtiment à usage professionnel.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité…).

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. En dehors des abris de jardin, les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

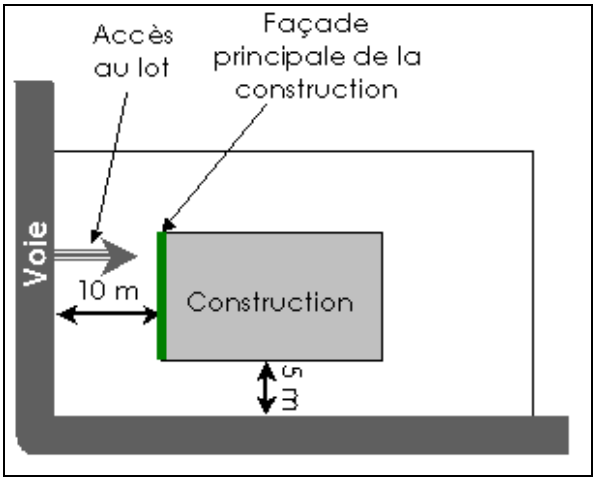
Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies et autres emprises publiques.

Cependant pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc…

Croquis :



Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement différent, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative latérale, dès lors que le bâtiment est équipé d'une cloison coupe feu en limite séparative,
- Soit à une distance de 5 mètres.

L'implantation des constructions par rapport au fond de parcelle : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire devra être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :
- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, la hauteur est prise du sol à l'égout de la toiture hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, hors acrotère et éléments constructifs spécifiques.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de

toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits.

Couleurs et matériaux des façades : Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire.

Les façades seront principalement constituées de bardage bois ou métallique. La teinte du bardage métallique devra correspondre aux couleurs « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ou « rouge vin » RAL 3005.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2.00 m, seront constituées de haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles[6], doublées ou non de grillage rigide à barreaudage vertical sur potelets métalliques de couleurs vert sans soubassement, qui seront réalisées conformément aux prescriptions de l'article 13.
L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.
Les clôtures seront implantées en limite foncière.
Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les aires de stationnement liées aux activités économiques : Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement en plus du garage	/
Habitation collective, groupée	1 place par tranche de 60 m² de SHON avec au minimum 1 place par logement	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Lotissement	2 places par logement en plus du garage et une place pour 2 logements en espace commun	Par excès
Commerces	1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces 400 à 2500 m² produits alimentaires	10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces de moins de 400 m² et produits alimentaires et non alimentaires	5 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Hypermarchés plus de 2500 m² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place pour 2 chambres	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 20 m² de salle	
Etablissement industriel	1 place pour 80 m² de SHON pouvant être réduit à 1 place pour 200 m² de SHON	Par excès
Bureaux et services administratifs	1 place pour 40 m² de SHON	Par excès
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1er degré et école maternelle	Par excès

	2 places par classe du 2ème degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m² de SHON avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	1 place par 80m² de SHON 1place pour 200m² de SHON si la densité d'occupation est inférieur à un emploi /25m², + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excèdera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre devront être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour quatre places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. Les plantations demandées pourront être regroupées sur un unique espace vert.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, les constructeurs devront réaliser des espaces verts paysagers dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m2 de terrain.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

Les plantations seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir croquis du présent article).

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***		
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt	
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl	
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE	
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC	
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus		Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"		CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH	
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraserii « red robin »	PF	
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF	
Salix rosmarinifolia	Sr			
Ceanothus « Marie Simon »	Cm			
Spirea van houttei	Sv			

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UC

La zone U est la zone urbaine qui comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Le secteur UC, délimite le centre traditionnel de l'agglomération dont la vocation principale est l'accueil d'habitat et de commerce.

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particuliers sont interdits :

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les établissements industriels d'une superficie supérieure à 10 000 m² de SHOB.

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les campings soumis à autorisation préalable

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les abris de jardins construits sur terrains nus à condition de ne pas dépasser une surface de 15m².

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. En dehors des abris de jardin, les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et installations peuvent être implantées :

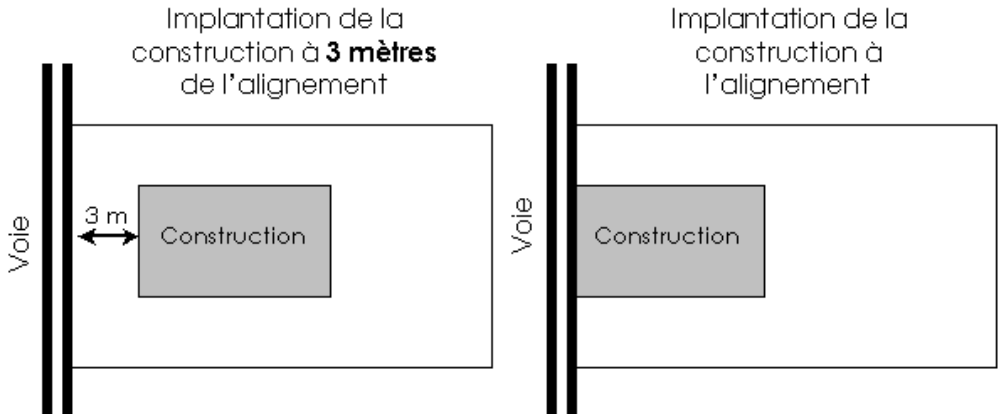
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,
- pour les extensions des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :



Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

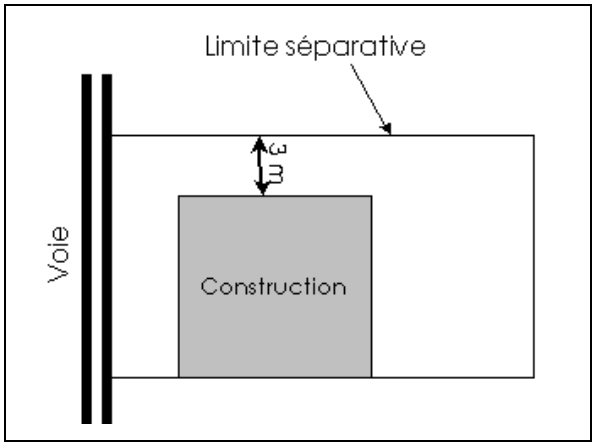
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celle-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

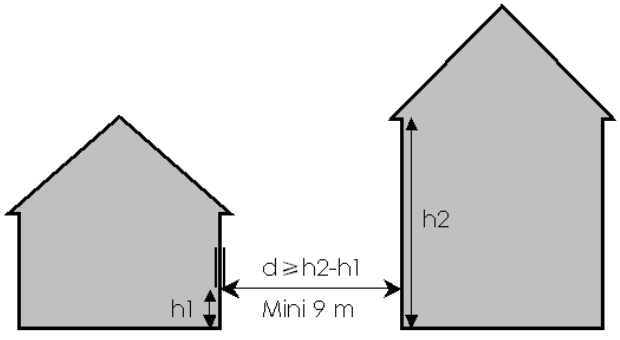
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

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

La distance entre deux constructions non jointives situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Dans le cas de façades en vis-à-vis, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies des façades principales et tout point du bâtiment en vis-à-vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 9 mètres.

Croquis :



Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme, s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces,…), ce minimum peut être ramené à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveau ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble sans dépasser 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[1] ou d'une démarche bioclimatique[2], les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de

[1] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural*

[2] *La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.*

construire. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. On préfèrera le bois local peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive.
Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Constructions anciennes

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Couvertures - Toitures

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales[3] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite d'espace publique et sont tolérées en limites séparatives. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

[3] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement en plus du garage	/
Habitation collective, groupée	1 place par tranche de 60 m² de SHON avec au minimum 1 place par logement	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Lotissement	2 places par logement en plus du garage et une place pour 2 logements en espace commun	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces 400 à 2500 m² produits alimentaires	10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces de moins de 400 m² et produits alimentaires et non alimentaires	5 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Hypermarchés plus de 2500 m² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place pour 2 chambres	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 20 m² de salle	
Etablissement industriel	1 place pour 80 m² de SHON pouvant être réduit à 1 place pour 200 m² de SHON	Par excès
Bureaux et services	1 place pour 40 m² de SHON	Par excès

administratifs		
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1er degré et école maternelle 2 places par classe du 2ème degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	Par excès
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m² de SHON avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	1 place par 80m² de SHON 1place pour 200m² de SHON si la densité d'occupation est inférieur à un emploi /25m², + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale et autres services, les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m2 de terrain.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose "	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UE

La zone U est la zone urbaine qui comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Le secteur UE est destiné principalement à l'habitat, mais il peut également accueillir les commerces, les services et les activités non polluantes compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particuliers sont interdits :

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les établissements industriels d'une superficie supérieure à 10 000 m² de SHOB.

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les campings soumis à autorisation préalable

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les abris de jardins construits sur terrains nus à condition de ne pas dépasser une surface de 15m².

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. En dehors des abris de jardin, les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,

- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

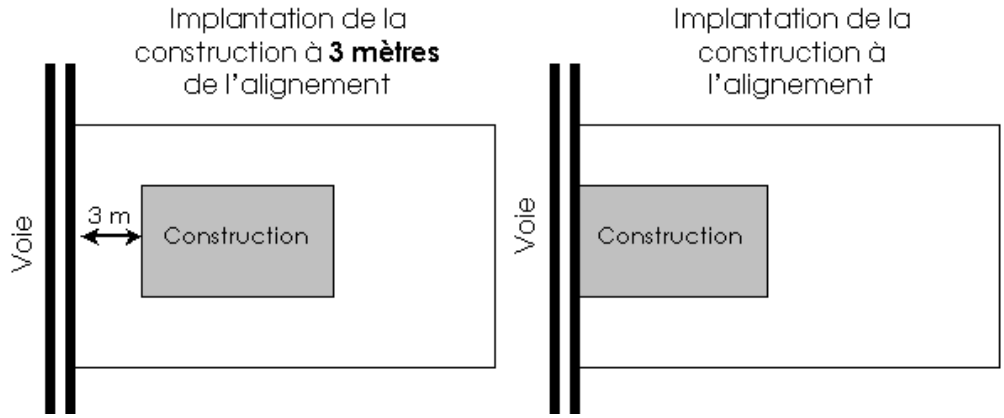
Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,
- pour les extensions des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

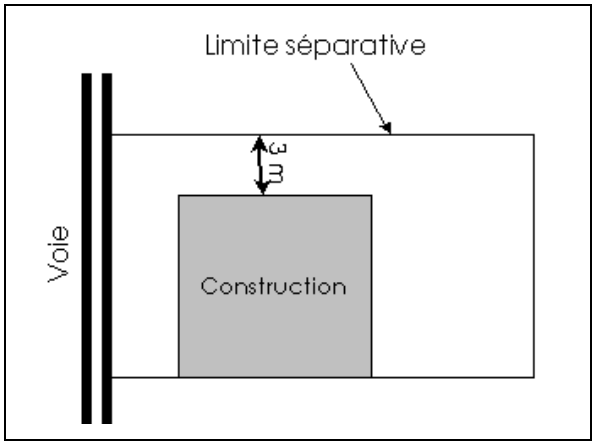


ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

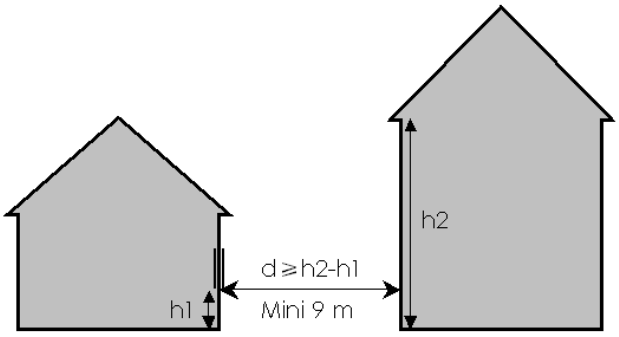
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

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

La distance entre deux constructions non jointives situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Dans le cas de façades en vis-à-vis, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies des façades principales et tout point du bâtiment en vis-à-vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 9 mètres.

Croquis :



Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme, s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces,…), ce minimum peut être ramené à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 %, sauf dans les cas prévu ci-dessous :

- il pourra être autorisé que l'emprise des constructions excède le pourcentage ci-dessus en cas de reconstruction après sinistre. L'emprise au sol correspondra à l'emprise initiale.
- Il pourra être autorisé que l'emprise excède le pourcentage ci-dessus pour l'extension des bâtiments existants ne respectant déjà pas cette règle dans la limite de 20 % de la surface existante.
- Pour les lotissements et groupes d'habitation, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas ce pourcentage.
- L'emprise au sol des bâtiments d'intérêt public pourra être supérieure dans la mesure où le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du bâtiment est prévu sur la parcelle ou à une distance maximale de 200 mètres du bâtiment. En ce cas, l'emprise au sol pourra être équivalente à la zone UC jusqu'à 60% de la parcelle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveau ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble sans dépasser 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[4] ou d'une démarche bioclimatique[5], les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.
Les constructions en bois sont autorisées. On préfèrera le bois local peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive.
Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Constructions anciennes
Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Couvertures - Toitures
Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies

[4] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

[5] La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

vives seront composées d'essences locales[6] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite d'espace publique et sont tolérées en limites séparatives. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement en plus du garage	/
Habitation collective, groupée	1 place par tranche de 60 m² de SHON avec au minimum 1 place par logement	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Lotissement	2 places par logement en plus du garage et une place pour 2 logements en espace commun	Par excès
Commerces	1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces 400 à 2500 m² produits alimentaires	10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès

[6] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

Supermarchés et grandes surfaces de moins de 400 m² et produits alimentaires et non alimentaires	5 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Hypermarchés plus de 2500 m² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place pour 2 chambres	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 20 m² de salle	
Etablissement industriel	1 place pour 80 m² de SHON pouvant être réduit à 1 place pour 200 m² de SHON	Par excès
Bureaux et services administratifs	1 place pour 40 m² de SHON	Par excès
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1er degré et école maternelle 2 places par classe du 2ème degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	Par excès
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m² de SHON avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	1 place par 80m² de SHON 1place pour 200m² de SHON si la densité d'occupation est inférieur à un emploi /25m², + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur

un autre terrain distant au plus de 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale et autres services, les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m2 de terrain.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC	VO	EC	DM	Cm	VT	Sr	Pt	Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT	Oh	PV	EC	Vt	DM	EE	Pl	Etc

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UEa

La zone U est la zone urbaine qui comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Le secteur UE est destiné principalement à l'habitat, mais il peut également accueillir les commerces, les services et les activités non polluantes compatibles avec l'habitat.

- Le secteur UEa délimite l'ensemble des secteurs permettant l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.

ARTICLE UEA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particuliers sont interdits :

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les établissements industriels d'une superficie supérieure à 10 000 m² de SHOB.

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article UEA-2.

ARTICLE UEA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction, l'extension des bâtiments permettant l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.

Les installations, les constructions liées aux réseaux et voiries d'intérêt public.

Les habitations nécessaires au fonctionnement des activités artisanales, commerciales et de services.

L'extension des constructions existantes.

Les campings soumis à autorisation préalable

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les abris de jardins construits sur terrains nus à condition de ne pas dépasser une surface de 15m².

ARTICLE UEA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE UEA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. En dehors des abris de jardin, les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

ARTICLE UEA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UEA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations peuvent être implantées :

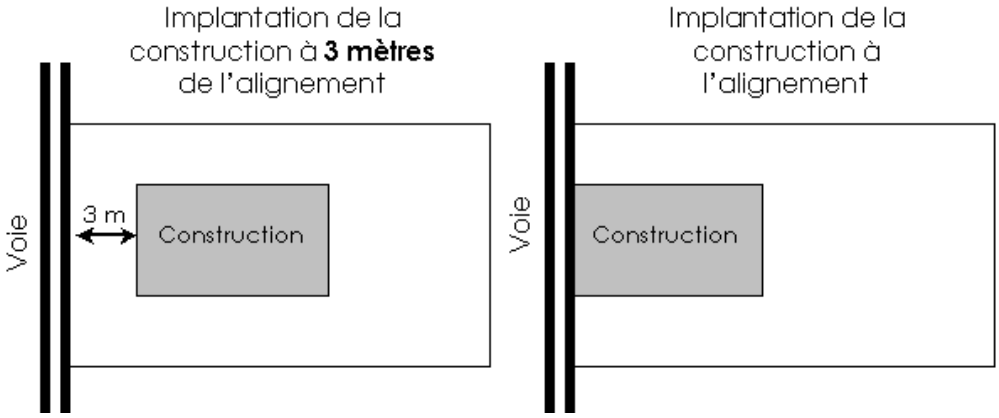
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,
- pour les extensions des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

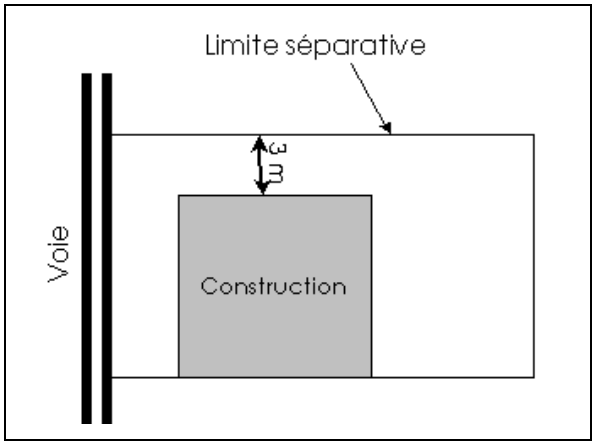


ARTICLE UEA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UEA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UEA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UEA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment de la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, brique, bardage bois…)

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.
Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE UEA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement en plus du garage	/
Habitation collective, groupée	1 place par tranche de 60 m² de SHON avec au minimum 1 place par logement	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Lotissement	2 places par logement en plus du garage et une place pour 2 logements en espace commun	Par excès
Commerces	1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces 400 à 2500 m² produits alimentaires	10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces de moins de 400 m² et produits alimentaires et non alimentaires	5 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Hypermarchés plus de 2500 m² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place pour 2 chambres	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 20 m² de salle	
Etablissement industriel	1 place pour 80 m² de SHON pouvant être réduit à 1 place pour 200 m² de SHON	Par excès
Bureaux et services administratifs	1 place pour 40 m² de SHON	Par excès

Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1er degré et école maternelle 2 places par classe du 2ème degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	Par excès
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m² de SHON avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	1 place par 80m² de SHON 1place pour 200m² de SHON si la densité d'occupation est inférieur à un emploi /25m², + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant au plus de 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UEA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale et autres services, les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m².

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		*Plants à feuillage persistant*	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Les aires de stationnement seront assorties de plantations régulièrement intercalées au stationnement tous les 32 mètres minimum (soit 4 rangs de stationnement). Ces

plantations seront constituées de haies bocagères (formation mixte arborescente et arbustive).

ARTICLE UEA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UEe

La zone U est la zone urbaine qui comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Le secteur UE est destiné principalement à l'habitat, mais il peut également accueillir les commerces, les services et les activités non polluantes compatibles avec l'habitat.

- Le secteur UEe délimite l'ensemble des secteurs comprenant les équipements scolaires, sportifs et culturels.

ARTICLE UEE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particuliers sont interdits :

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les établissements industriels d'une superficie supérieure à 10 000 m² de SHOB.

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article UEE-2.

ARTICLE UEE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations, les constructions, les extensions des établissements d'intérêt public (écoles, équipements sportifs et équipements culturels, services publics)

Les installations, les constructions liées aux réseaux et voiries d'intérêt public.

Les habitations nécessaires au fonctionnement des activités d'équipements scolaires, de services, de loisirs et de sports.

L'extension des constructions existantes.

Les campings soumis à autorisation préalable

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les abris de jardins construits sur terrains nus à condition de ne pas dépasser une surface de 15m².

ARTICLE UEE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE UEE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. En dehors des abris de jardin, les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

ARTICLE UEE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et installations peuvent être implantées :

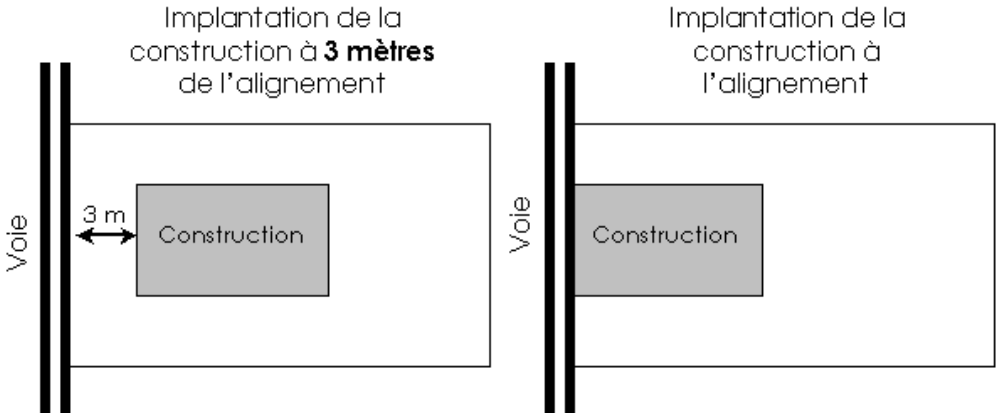
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,
- pour les extensions des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

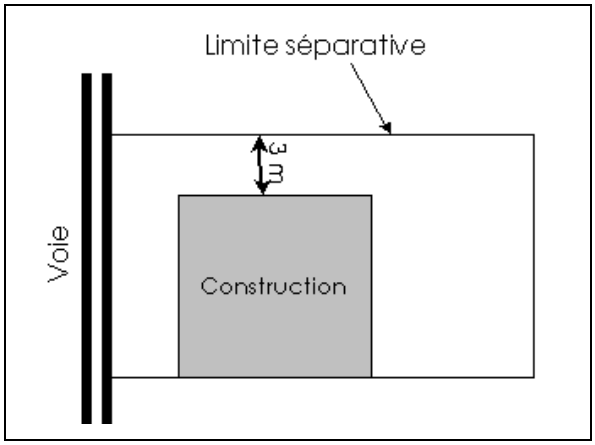


ARTICLE UEE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UEE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UEE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UEE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment de la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, brique, bardage bois…)

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.
Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE UEE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement en plus du garage	/
Habitation collective, groupée	1 place par tranche de 60 m² de SHON avec au minimum 1 place par logement	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Lotissement	2 places par logement en plus du garage et une place pour 2 logements en espace commun	Par excès
Commerces	1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces 400 à 2500 m² produits alimentaires	10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces de moins de 400 m² et produits alimentaires et non alimentaires	5 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Hypermarchés plus de 2500 m² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place pour 2 chambres	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 20 m² de salle	

Etablissement industriel	1 place pour 80 m² de SHON pouvant être réduit à 1 place pour 200 m² de SHON	Par excès
Bureaux et services administratifs	1 place pour 40 m² de SHON	Par excès
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1er degré et école maternelle 2 places par classe du 2ème degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	Par excès
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m² de SHON avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	1 place par 80m² de SHON 1place pour 200m² de SHON si la densité d'occupation est inférieur à un emploi /25m², + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant au plus de 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UEE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale et autres services, les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m².

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Les aires de stationnement seront assorties de plantations régulièrement intercalées au stationnement tous les 32 mètres minimum (soit 4 rangs de stationnement). Ces plantations seront constituées de haies bocagères (formation mixte arborescente et arbustive).

ARTICLE UEE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AU

Les zones « 1AU » sont des zones naturelles, équipées en périphérie, réservées à l'urbanisation future.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (de type permis d'aménager ou opérations groupées), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Les opérations d'ensemble réalisées en plusieurs opérations d'aménagement sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement, afin d'anticiper le désenclavement des secteurs contigus.

Cette zone comporte :

- un secteur 1AU, délimitant les espaces dont la vocation principale sera l'accueil d'habitat,

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particuliers sont interdits :

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les établissements industriels d'une superficie supérieure à 10 000 m² de SHOB,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'ensemble **(en une ou plusieurs opérations d'aménagement),** sous réserve que les futures constructions et opérations respectent les orientations d'aménagement (les esquisses réalisées sur les zones 1AU sont annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement »),

Les campings soumis à déclaration préalable,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement :
- les sentiers piétonniers/cycles doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant),
- il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

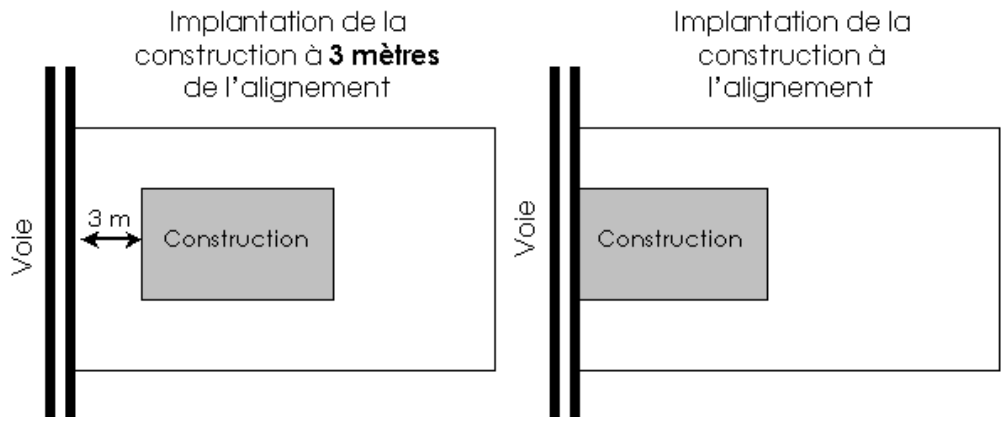
Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques
- pour les extensions des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

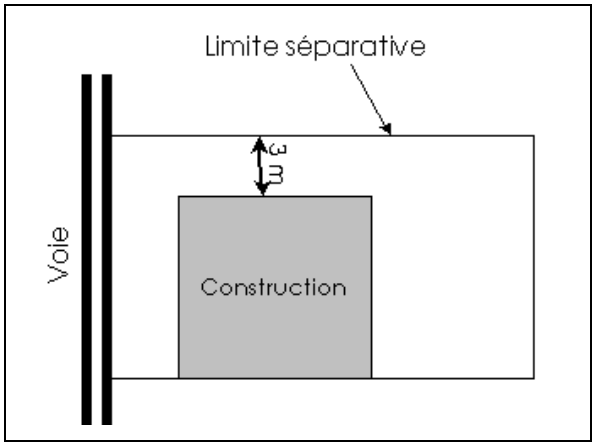


ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les installations et bâtiments nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux pourront déroger aux règles d'emprise au sol, l'emprise maximale sera déduite de l'application des articles 6, 7 et 8.

Dans le but de prévoir l'évolution de la construction dans le temps, il est fortement conseillé d'éviter l'implantation de la construction principale en milieu de parcelle.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 %, sauf dans les cas prévu ci-dessous :

- il pourra être autorisé que l'emprise des constructions excède le pourcentage ci-dessus en cas de reconstruction après sinistre. L'emprise au sol correspondra à l'emprise initiale.
- Il pourra être autorisé que l'emprise excède le pourcentage ci-dessus pour l'extension des bâtiments existants ne respectant pas déjà cette règle dans la limite de 20 % de la surface construite existante.
- Pour les lotissements et groupes d'habitation, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol, décomptée pour l'ensemble des

constructions possibles à l'échelle de l'opération par rapport à la surface du terrain loti, hors emprises publiques, n'excède pas ce pourcentage.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, deux étages droits et un niveau de comble sans dépasser 15 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[7] ou d'une démarche bioclimatique[8], les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

---

[7] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

[8] La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. S'il n'est pas laissé naturel, le bois local sera peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive. Les bois vernis, type « chalet savoyard » sont interdits.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Type de finition, bois vernis, interdite

Couvertures - Toitures

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales[9] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite d'espace publique et sont tolérées en limites séparatives. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limite séparative et de 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète,

[9] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nbre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement	/
Habitation collective, groupée	2 places par logement plus une place pour 2 logements	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Lotissement	2 places par logement en plus du garage et une place pour 2 logements en espace commun	Par excès
Commerces	1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces 400 à 2500 m² produits alimentaires	10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces plus de 400 m² et produits alimentaires et non alimentaires	5 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Hypermarchés plus de 2500 m² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	Par excès
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	Par excès
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place par chambre	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 10 m² de salle	

Bureaux et services administratifs	1 place pour 40 m² de SHON	Par excès
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1er degré et école maternelle 2 places par classe du 2ème degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	Par excès
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m² avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	1 place par 80m² de SHON 1place pour 200m² de SHON si la densité d'occupation est inférieur à un emploi /25m², + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacée.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Des écrans végétaux type haies bocagères composées d'arbustes et d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement, dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Les aménageurs devront réaliser une surface global d'espaces communs (voirie, espaces publics, espaces plantés) d'un pourcentage minimum de **20 %** de la surface globale de l'opération.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement.

Sur chaque lot, les surfaces non construites ainsi organisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 1AUA

Les zones « 1AU » sont des zones naturelles, équipées en périphérie, réservées à l'urbanisation future.

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 les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone comporte :

- un secteur 1AUa, réservé à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

ARTICLE 1AUA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sur tous les secteurs :

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particuliers sont interdits :

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 1AUa-2,
Les lotissements à d'autres usages qu'activités,

ARTICLE 1AUA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les locaux à usage de gardiennage, n'excédant pas une surface de 20 m², à condition d'être intégrés au bâtiment à usage professionnel.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité…).

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les opérations d'ensemble, sous réserve que les futures constructions et opérations respectent les orientations d'aménagement (les esquisses réalisées sur les zones 1AU sont annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement »),

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

Les campings soumis à déclaration préalable,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE 1AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement :
- les sentiers piétonniers/cycles doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant),
- il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE 1AUA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles de traitement des eaux domestiques sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et d'être réalisées à la charge du

constructeur. Ces installations devront obligatoirement être conçues de manière à se raccorder sur le réseau lorsqu'il sera branché.

Le traitement des eaux usées produites par les activités artisanales ou industrielles, issues du processus de production, devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

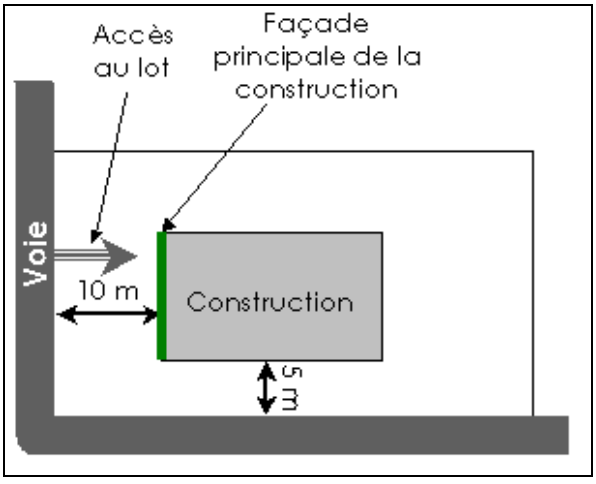
Non réglementé

ARTICLE 1AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies et autres emprises publiques.

Cependant pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc…

Croquis :



Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques.

ARTICLE 1AUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative latérale, dès lors que le bâtiment est équipé d'une cloison coupe feu en limite séparative,
- Soit à une distance de 5 mètres.

L'implantation des constructions par rapport au fond de parcelle : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire devra être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :
- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 1AUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60 %.

Les installations et bâtiments nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux pourront déroger aux règles d'emprise au sol, l'emprise maximale sera déduite de l'application des articles 6, 7 et 8.

Dans le but de prévoir l'évolution de la construction dans le temps, il est fortement conseillé d'éviter l'implantation de la construction principale en milieu de parcelle.

ARTICLE 1AUA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, la hauteur est prise du sol à l'égout de la toiture hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, hors acrotère et éléments constructifs spécifiques.

ARTICLE 1AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits.

Couleurs et matériaux des façades : Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire.

Les façades seront principalement constituées de bardage bois ou métallique. La teinte du bardage métallique devra correspondre aux couleurs « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ou « rouge vin » RAL 3005.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2.00 m, seront constituées de haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles[6], doublées ou non de grillage rigide à barreaudage vertical sur potelets métalliques de couleurs vert sans soubassement, qui seront réalisées conformément aux prescriptions de l'article 13.
L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.
Les clôtures seront implantées en limite foncière.
Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les aires de stationnement liées aux activités économiques : Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

ARTICLE 1AUA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nbre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement	/
Habitation collective, groupée	2 places par logement plus une place pour 2 logements	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Lotissement	2 places par logement en plus du garage et une place pour 2 logements en espace commun	Par excès
Commerces	1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces 400 à 2500 m² produits alimentaires	10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces plus de 400 m² et produits alimentaires et non alimentaires	5 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Hypermarchés plus de 2500 m² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	Par excès
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	Par excès
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place par chambre	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 10 m² de salle	
Bureaux et services administratifs	1 place pour 40 m² de SHON	Par excès
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1er degré et école maternelle 2 places par classe du 2ème degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10	Par excès

	places par classe	
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m² avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	1 place par 80m² de SHON 1place pour 200m² de SHON si la densité d'occupation est inférieur à un emploi /25m², + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AUA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacée.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Des écrans végétaux type haies bocagères composées d'arbustes et d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement, dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose "	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, les constructeurs devront réaliser des espaces verts paysagers dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excèdera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre devront être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour quatre places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

Les plantations seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir croquis du présent article).

ARTICLE 1AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 1AUE

Les zones « 1AU » sont des zones naturelles, équipées en périphérie, réservées à l'urbanisation future.

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 les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone comporte :

- un secteur 1AUe, réservé à l'accueil d'équipements collectifs,

ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article 1AUe-2.

ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'ensemble, sous réserve que les futures constructions et opérations respectent les orientations d'aménagement (les esquisses réalisées sur les zones 1AU sont annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement »),

Les campings soumis à déclaration préalable,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les installations, les constructions, les extensions des établissements d'intérêt public (écoles, équipements sportifs et équipements culturels, services publics, services techniques municipaux EHPAD ou autres hébergement ou établissement d'accueil

ou logements adaptés,…).

Les activités de services en lien avec les équipements d'intérêt public (activités en lien avec la santé, activité de restauration, …).

Les installations, les constructions liées aux réseaux et voiries d'intérêt publics.

Les habitations nécessaires au fonctionnement des activités d'équipements scolaires, de services, de loisirs et de sports.

Les affouillements et exhaussement de sol sont soumis à déclaration préalable dans les conditions de l'article R421-23, sauf, s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire,

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement :
- les sentiers piétonniers/cycles doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant),
- il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

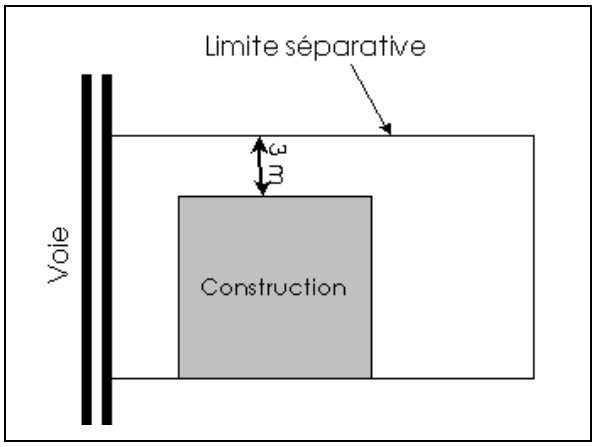
Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, deux étages droits et un niveau de comble sans dépasser 15 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nbre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement	/
Habitation collective, groupée	2 places par logement plus une place pour 2 logements	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Lotissement	2 places par logement en plus du garage et une place pour 2 logements en espace	Par excès

	commun	
Commerces	1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces 400 à 2500 m² produits alimentaires	10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces plus de 400 m² et produits alimentaires et non alimentaires	5 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Hypermarchés plus de 2500 m² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	Par excès
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	Par excès
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place par chambre	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 10 m² de salle	
Bureaux et services administratifs	1 place pour 40 m² de SHON	Par excès
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1er degré et école maternelle 2 places par classe du 2ème degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	Par excès
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m² avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	1 place par 80m² de SHON 1place pour 200m² de SHON si la densité d'occupation est inférieur à un emploi /25m², + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacée.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Des écrans végétaux type haies bocagères composées d'arbustes et d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement, dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Deux types de secteurs ont été définis :

- 2AU, délimitant les espaces dont la vocation principale sera l'accueil d'habitat
- 2AUe, secteur réservé à l'accueil d'équipements et de services de santé.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

La restauration, le changement de destination et l'extension des bâtiments existant.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement :
- les sentiers piétonniers/cycles doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant),
- il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et installations peuvent être implantées :

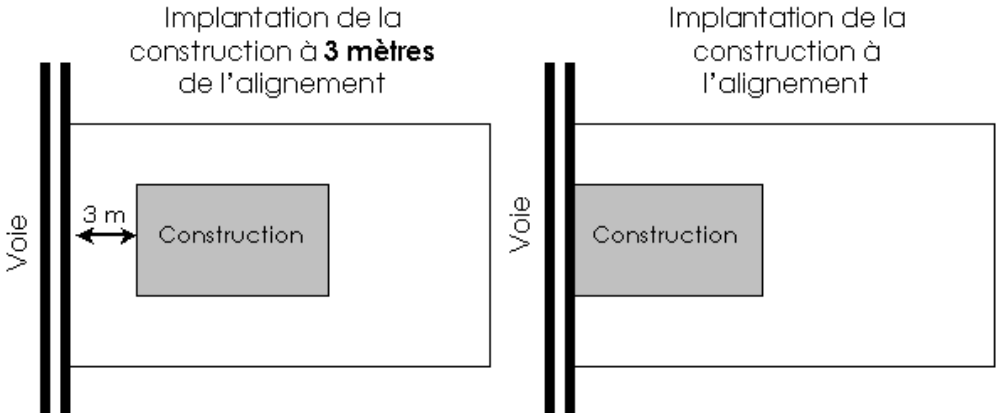
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques
- pour les extensions des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

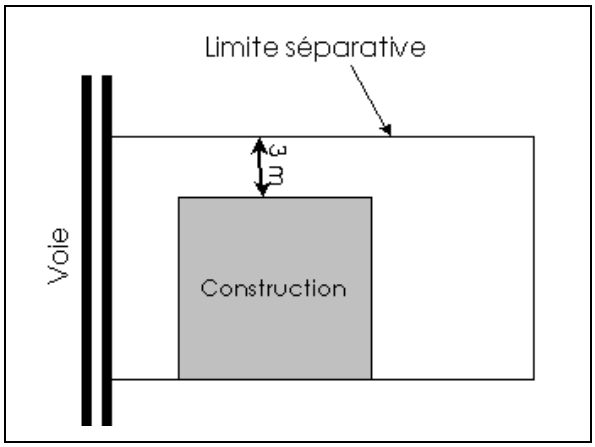


ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.
- pour les extensions des constructions existantes.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces naturels protégés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée.

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 2AUE

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Deux types de secteurs ont été définis :

- 2AUe, secteur réservé à l'accueil d'équipements et de services de santé.

ARTICLE 2AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

La restauration, le changement de destination et l'extension des bâtiments existant.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE 2AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement :

- les sentiers piétonniers/cycles doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant),
- il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE 2AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles de traitement des eaux domestiques sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et d'être réalisées à la charge du constructeur. Ces installations devront obligatoirement être conçues de manière à se raccorder sur le réseau lorsqu'il sera branché.

Le traitement des eaux usées produites par les activités artisanales ou industrielles, issues du processus de production, devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

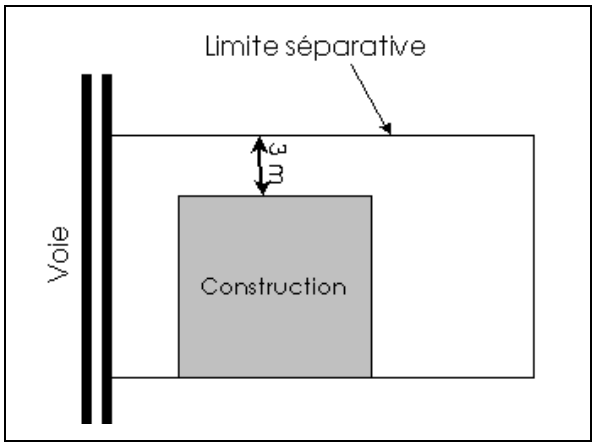
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques

ARTICLE 2AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.
- pour les extensions des constructions existantes.

ARTICLE 2AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

ARTICLE 2AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces naturels protégés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée.

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique et l'activité hippique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

En outre **dans les zones humides**, répertoriées sur le plan de zonage, sont interdits :

- Le remblaiement des zones humides ou les travaux contrariant le régime hydrologique.
- Le drainage des sols

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, réhabilitations et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole[10],
- aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions à usage de logement de fonction agricole ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

il ne sera admis qu'un seul logement de fonction par site de production nécessitant une présence permanente selon les conditions sus énoncées. Eventuellement, un second logement sous la forme d'un local de gardiennage, d'une superficie maximale de 30m² et attenant à un bâtiment d'exploitation pourra être admis.

Les travaux d'extension et de changement de destination, de restauration des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers, et qu'elle s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : ces bâtiments doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,…).

[10] sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Dans les zones humides répertoriées sur le plan de zonage, sont autorisés :

- Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiées ailleurs et à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée.
- Les fouilles et exhaussements du sol lié aux fouilles archéologiques.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions devront s'implanter :

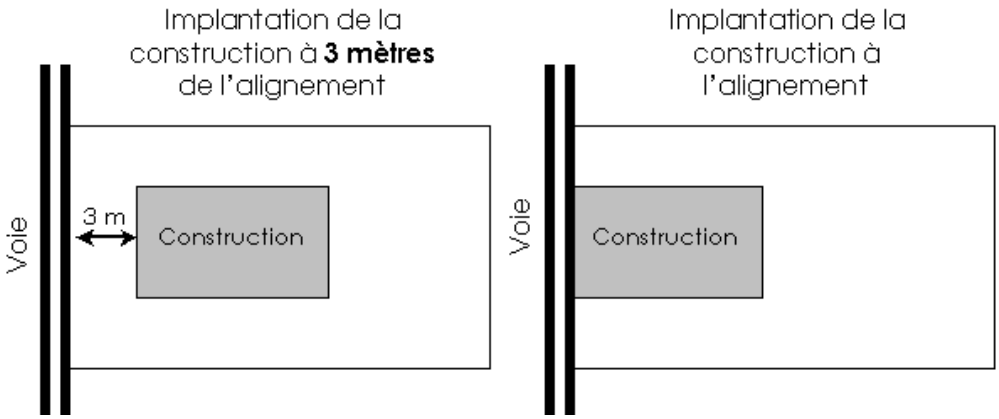
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour des installations techniques

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

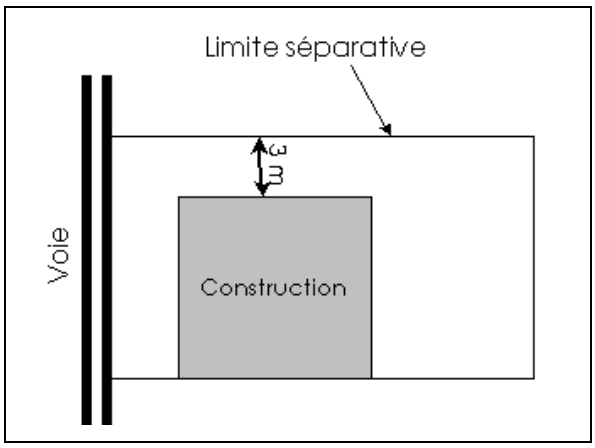


ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

Des dispositions différentes pourront être prises si il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des nouveaux logements de fonction agricole est limitée à 150 m². Dans le cas d'extension des logements existant, elles seront autorisées dans la limite suivante :

- pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, possibilité de doubler la surface,
- pour les constructions de 40 à 80 m² d'emprise au sol : 50%,
- au-delà de 80m² d'emprise au sol, 30%.

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60 m². Aucune possibilité d'extension ne sera autorisée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment d'habitation :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble sans dépasser 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes aux habitations : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Construction à usage d'habitation :
Aspect extérieur :
Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[11] ou d'une démarche bioclimatique[12], les constructions et

[11] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural*

les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. S'il n'est pas laissé naturel, le bois sera peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive. Les bois vernis, type « chalet savoyard » sont interdits.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Type de finition, bois vernis, interdite

Couvertures - Toitures
Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales[13] et d'essences horticoles

[12] *La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.*

[13] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Projet de construction de bâtiment agricole:

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7ème § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). »

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***		
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt	
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl	
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE	
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC	
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus		Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"		CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH	
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraserii « red robin »	PF	
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF	
Salix rosmarinifolia	Sr			
Ceanothus « Marie Simon »	Cm			
Spirea van houttei	Sv			

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les surfaces ainsi organisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NPA

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des zones de nature variée :

- Le secteur NPa, regroupant les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

ARTICLE NPA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article NpA-2.

En outre **dans les zones humides**, répertoriées sur le plan de zonage, sont interdits :

- Le remblaiement des zones humides ou les travaux contrariant le régime hydrologique.
- Le drainage des sols

ARTICLE NPA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.

Les chemins piétonniers, les objets mobiliers et les aires de stationnement destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides ainsi qu'à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).

Dans les zones humides répertoriées sur le plan de zonage, sont autorisés :

- Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiées ailleurs et à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée.
- Les fouilles et exhaussements du sol lié aux fouilles archéologiques.

ARTICLE NPA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (départementales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE NPA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE NPA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions devront s'implanter :

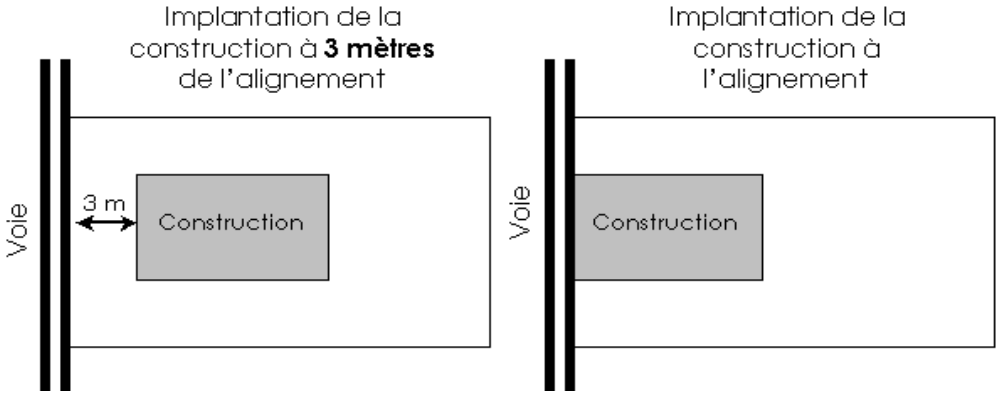
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,

- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

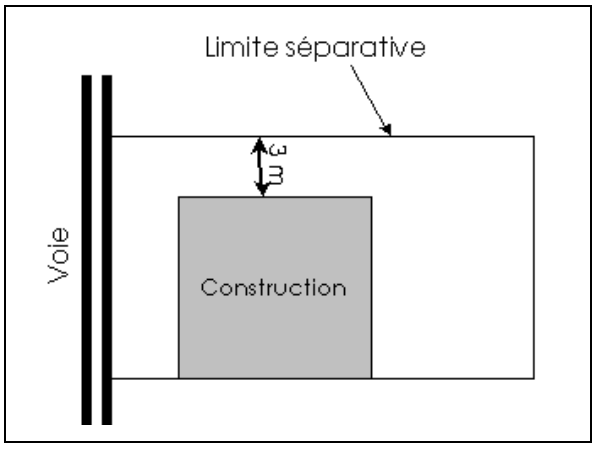


ARTICLE NPA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques,
- pour les extensions des constructions existantes, l'extension se fera alors dans le prolongement de la construction existante,
- Dans le cas de reconstructions après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, à la condition que la reconstruction se fasse sur l'implantation initiale.

Des dispositions différentes pourront être prises si il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,

- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE NPA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NPA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NPA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales[14] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Construction à usage d'habitation :
Aspect extérieur :
Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[15] ou d'une démarche bioclimatique[16], les constructions et

[14] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

[15] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. S'il n'est pas laissé naturel, le bois sera peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive. Les bois vernis, type « chalet savoyard » sont interdits.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Type de finition, bois vernis, interdite

Couvertures - Toitures
Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

<u>Projet de construction de bâtiment agricole:</u>

[16] *La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.*

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

ARTICLE NPA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE NPA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7ème § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée.

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		*Plants à feuillage persistant*	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les surfaces non construites ainsi organisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE NPA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NPB

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des zones de nature variée :

- Le secteur NPb, est une zone naturelle, équipée ou non qui regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, où l'activité agricole est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement naturel.

ARTICLE NPB 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article Npb-2.

En outre **dans les zones humides**, répertoriées sur le plan de zonage, sont interdits :

- Le remblaiement des zones humides ou les travaux contrariant le régime hydrologique.
- Le drainage des sols

ARTICLE NPB 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés :

- à la conservation, la restauration ou la création des zones humides,
- à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- à la sécurité incendie
- la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les constructions, extensions ; les restaurations, changements de destination des bâtiments anciens d'intérêt architectural (Bâtiment en terre ou en pierre) et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone y compris le logement des personnes, dont la présence permanente est :

- nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole[17], sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers.

Dans les zones humides répertoriées sur le plan de zonage, sont autorisés :

- Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiées ailleurs et à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée.
- Les fouilles et exhaussements du sol lié aux fouilles archéologiques.

ARTICLE NPB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (départementales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE NPB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

[17] *Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (L. 311.1 du code rural)*

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE NPB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

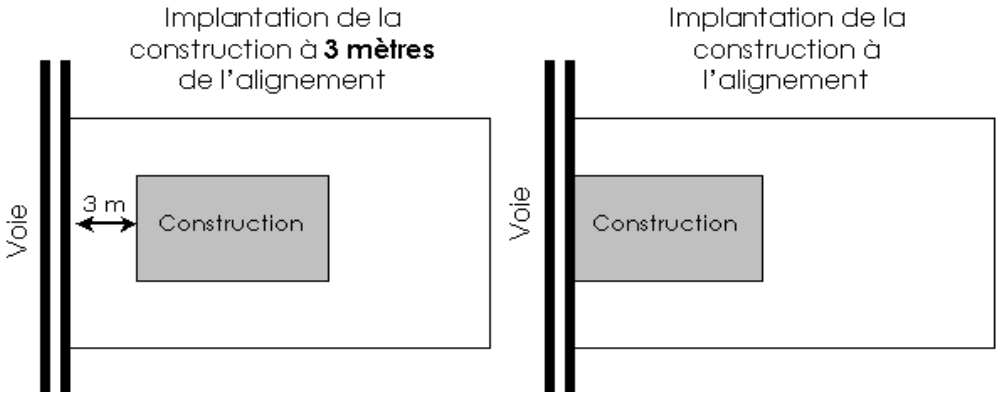
Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

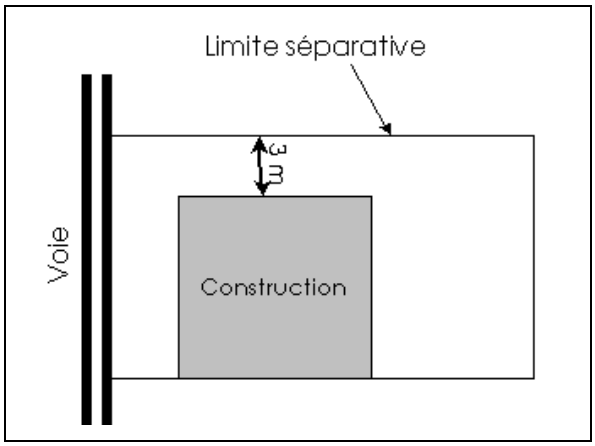


ARTICLE NPB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques,
- pour les extensions des constructions existantes, l'extension se fera alors dans le prolongement de la construction existante,
- Dans le cas de reconstructions après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, à la condition que la reconstruction se fasse sur l'implantation initiale.

Des dispositions différentes pourront être prises si il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE NPB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain constructible.

Les abris pour animaux ne pourront excéder 40 m² de SHOB.

ARTICLE NPB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment d'habitation : La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble sans dépasser 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes aux habitations : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NPB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales[18] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

[18] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

Construction à usage d'habitation :
Aspect extérieur :
Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[19] ou d'une démarche bioclimatique[20], les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. S'il n'est pas laissé naturel, le bois sera peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive. Les bois vernis, type « chalet savoyard » sont interdits.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Type de finition, bois vernis, interdite

Couvertures - Toitures
Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

---

[19] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

[20] La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Projet de construction de bâtiment agricole:

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

ARTICLE NPB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE NPB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7ème § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée.

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les surfaces non construites ainsi organisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE NPB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NPL

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des zones de nature variée :

- Le secteur NPℓ, délimite le site de loisir en limite Sud du bourg,

ARTICLE NPL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article Npl-2.

En outre **dans les zones humides**, répertoriées sur le plan de zonage, sont interdits :

- Le remblaiement des zones humides ou les travaux contrariant le régime hydrologique.
- Le drainage des sols

ARTICLE NPL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction et occupations du sol admises dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec) ainsi qu'à la réhabilitation de la zone.

Dans les zones humides répertoriées sur le plan de zonage, sont autorisés :

- Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiées ailleurs et à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée.
- Les fouilles et exhaussements du sol lié aux fouilles archéologiques.

ARTICLE NPL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (départementales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE NPL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE NPL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions devront s'implanter :

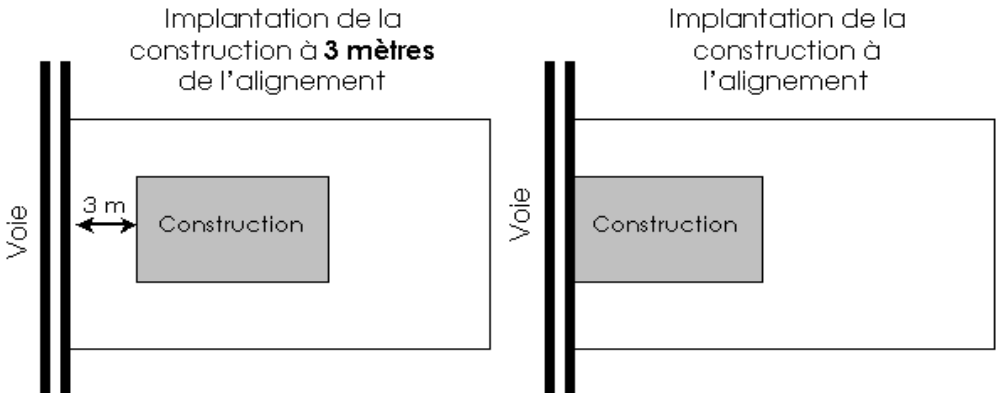
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

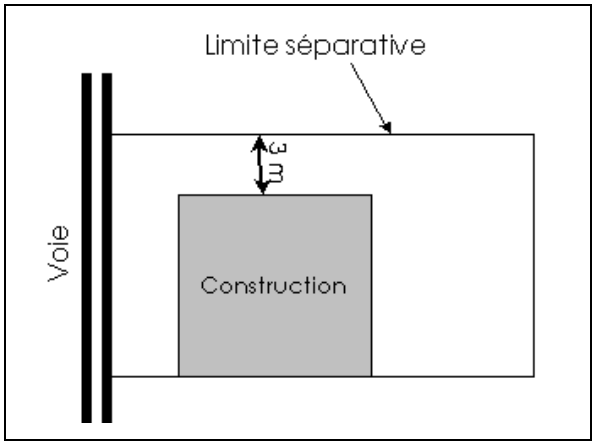


ARTICLE NPL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques,
- pour les extensions des constructions existantes, l'extension se fera alors dans le prolongement de la construction existante,
- Dans le cas de reconstructions après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, à la condition que la reconstruction se fasse sur l'implantation initiale.

Des dispositions différentes pourront être prises si il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE NPL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NPL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3 mètres. En cas de terrain en pente, la hauteur à l'égout du toit se mesure en sa partie médiane sur la façade principale.

ARTICLE NPL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales[21] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Construction à usage d'habitation :
Aspect extérieur :
Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

[21] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[22] ou d'une démarche bioclimatique[23], les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. S'il n'est pas laissé naturel, le bois sera peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive. Les bois vernis, type « chalet savoyard » sont interdits.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Type de finition, bois vernis, interdite

Couvertures - Toitures
Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète,

[22] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural*

[23] *La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.*

suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE NPL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE NPL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7ème § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée.

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc			***Plants à feuillage persistant***		
Weigelia Cardinal	Wc		Viburnum tinus	Vt	
Philadelphus virginalis	Pv		Prunus lusitanica	Pl	
Cornus mas	Cm		Elaegnus X Ebbengeii	EE	
Prunus triloba	Pt		Escallonia Cardinalis	EC	
Corylus avellana	Ca		Osmanthus heterophyllus		Oh
Deutzia "mont rose"	DM		Citysus scoparius "palette"		CS
Evonymus europaeus	Ee		Hypericum hidcote	HH	
Lonicera tatarica	Lt		Photinia X Fraseii « red robin »	PF	
Viburnum opulus	Vo		Cotoneaster franchetti	CF	
Salix rosmarinifolia	Sr				
Ceanothus « Marie Simon »		Cm			
Spirea van houttei	Sv				

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC	VO	EC	DM	Cm	VT	Sr	Pt	Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT	Oh	PV	EC	Vt	DM	EE	Pl	Etc

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les surfaces non construites ainsi organisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE NPL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NA

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des zones de nature variée :

- Le secteur Na regroupe l'habitat dispersé en milieu rural qui n'a pas de vocation agricole ou voué à changer de destination ;
- le secteur Na1 regroupe l'habitat dispersé en milieu rural qui n'a pas de vocation agricole ou voué à changer de destination situé dans la vallée du Couesnon,

ARTICLE NA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article NA-2.

ARTICLE NA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

L'extension de bâtiment à caractère artisanal existant sous réserve qu'il soit lié à l'habitation principale de l'artisan et situé à proximité de celle-ci,

L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol minimal de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect…).

L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, nécessaire à l'exploitation agricole ou dans le cadre de la diversification agricole et d'avoir une emprise au sol minimal de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,…). Ces constructions devront être situées à plus de 100m des tiers.

L'extension des constructions existantes situées à moins de 100m d'un siège d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas réduire la distance existante initialement.

De plus en secteur Na1, les extensions des constructions seront autorisées dans la limite suivante :

- pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, possibilité de doubler la surface,
- pour les constructions de 40 à 80 m² d'emprise au sol : 50%,
- au-delà de 80m² d'emprise au sol, 30%.

La construction d'annexe et d'abris pour animaux, à la condition que la construction ne compromette pas une exploitation agricole. Elle sera limitée à 40m² de S.H.O.B. et aucune extension ne sera autorisée.

Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'activité équestre ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers.

L'extension de bâtiment à caractère artisanal sous réserve qu'il soit lié à l'habitation principale de l'artisan et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE NA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (départementales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE NA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE NA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

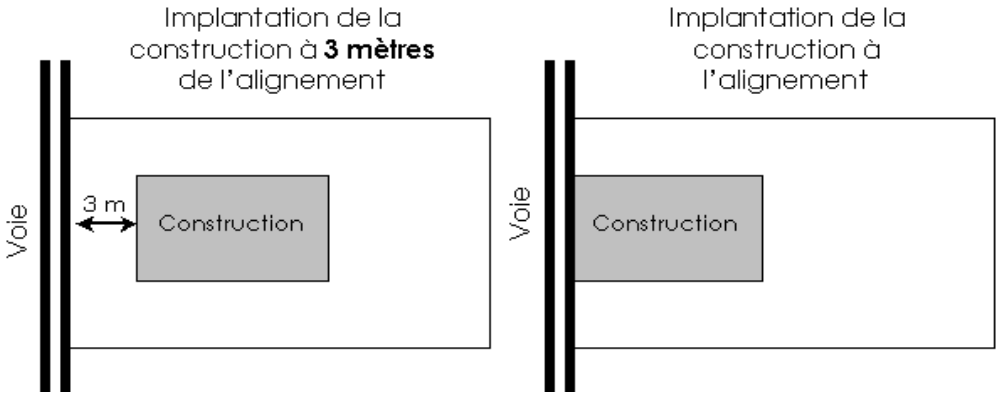
Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

Des implantations différentes pourront être admises :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

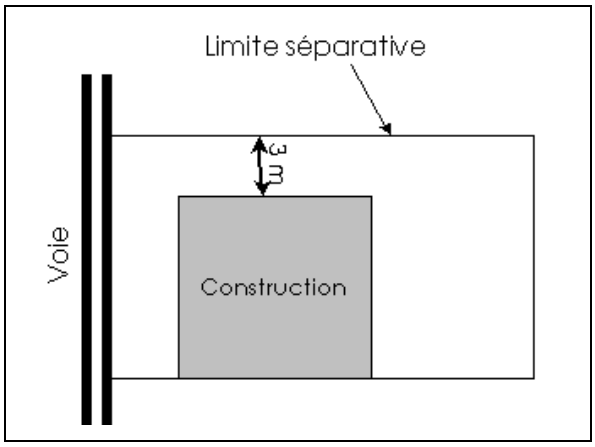


ARTICLE NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques,
- pour les extensions des constructions existantes, l'extension se fera alors dans le prolongement de la construction existante,
- Dans le cas de reconstructions après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, à la condition que la reconstruction se fasse sur l'implantation initiale.

Des dispositions différentes pourront être prises si il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain constructible.

Les abris pour animaux ne pourront excéder 40 m² de SHOB.

ARTICLE NA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na:
Bâtiment d'habitation : La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble sans dépasser 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes aux habitations : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

En secteur Na_1 :
La hauteur de toute construction ne pourra excéder un rez-de-chaussée et des combles sans dépasser 7 mètres au faîtage.

Bâtiments annexes aux habitations : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

ARTICLE NA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales[24] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

[24] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Construction à usage d'habitation :
Aspect extérieur :
Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[25] ou d'une démarche bioclimatique[26], les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. S'il n'est pas laissé naturel, le bois sera peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive. Les bois vernis, type « chalet savoyard » sont interdits.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Type de finition, bois vernis, interdite

Couvertures - Toitures
Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.

[25] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural*

[26] *La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.*

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Projet de construction de bâtiment agricole:

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

ARTICLE NA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE NA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7ème § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée.

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***			
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt		
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl		
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE		
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC		
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus		Oh	
Deutzia "mont rose"	DM	Citysus scoparius "palette"		CS	
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH		
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF		
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF		
Salix rosmarinifolia	Sr				
Ceanothus « Marie Simon »	Cm				
Spirea van houttei	Sv				

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les surfaces non construites ainsi organisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.

- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NH

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des zones de nature variée :

- Le secteur Nh délimite les hameaux à vocation d'habitat en milieu rural pouvant accueillir de nouvelles constructions.

ARTICLE NH 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article NH-2.

ARTICLE NH 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol minimal de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,…).

L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, nécessaire à l'exploitation agricole ou dans le cadre de la diversification agricole et d'avoir une emprise au sol minimal de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,…). Ces constructions devront être situées à plus de 100m des tiers.

L'extension des constructions existantes situées à moins de 100m d'un siège d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas réduire la distance existante initialement.

Les constructions à usage d'habitation à la condition que les constructions se situent à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole[27].

[27] *Lorsque la construction existante est située à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

La construction d'annexes pour une surface n'excédant pas 40 m² de S.H.O.B.

Les constructions d'abris pour animaux, sans lien avec l'activité agricole, d'une surface n'excédant pas 40 m² de S.H.O.B.

L'extension de bâtiment à caractère artisanal existant sous réserve qu'il soit lié à l'habitation principale de l'artisan et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE NH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Il sera exigé pour les voies à sens unique un minimum de 4 mètres de largeur et pour les voies à double sens 5 mètres de large.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (départementales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE NH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE NH5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE NH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

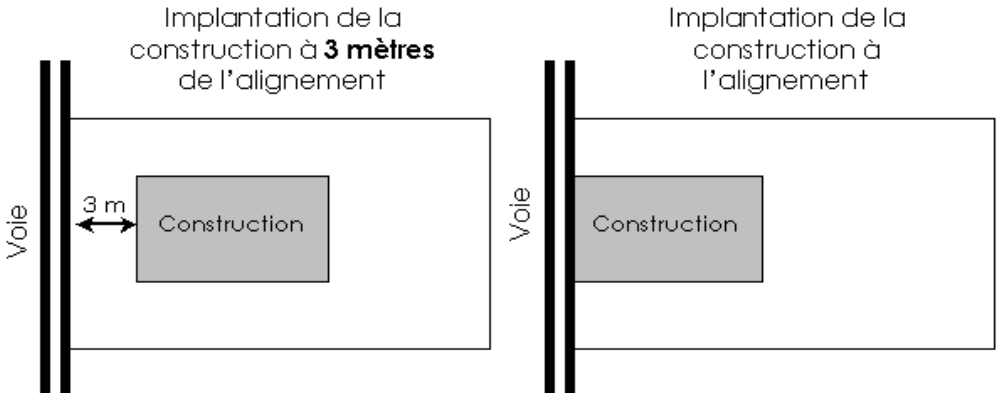
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans les cas d'immeubles voisins construits selon un autre alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation, en prolongement de celles-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.
- Dans le cas de reconstructions après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, à la condition que la reconstruction se fasse sur l'implantation initiale.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

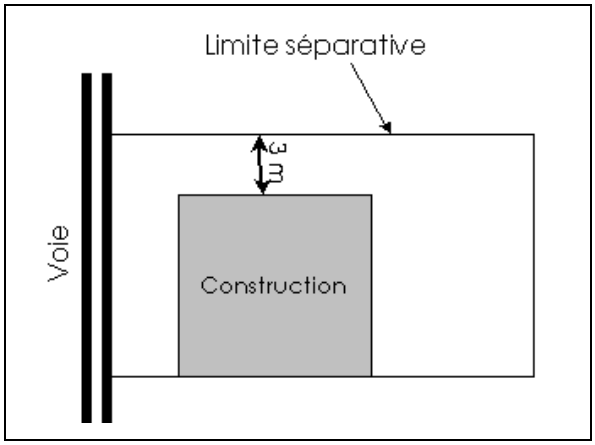


ARTICLE NH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques,
- pour les extensions des constructions existantes, l'extension se fera alors dans le prolongement de la construction existante,
- Dans le cas de reconstructions après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, à la condition que la reconstruction se fasse sur l'implantation initiale.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE NH 9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain constructible.

Les abris pour animaux ne pourront excéder 40 m² de SHOB.

ARTICLE NH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment d'habitation : La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble sans dépasser 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes aux habitations : la hauteur absolue est limitée à 4,50 m.

ARTICLE NH11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales[28] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Construction à usage d'habitation :
Aspect extérieur :
Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[29] ou d'une démarche bioclimatique[30], les constructions et

[28] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

[29] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

[30] La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, … l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune et les gris clair à gris foncé. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. S'il n'est pas laissé naturel, le bois sera peint dans les teintes ci-dessus listées ou traité à la chaux vive. Les bois vernis, type « chalet savoyard » sont interdits.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Type de finition, bois vernis, interdite

Couvertures - Toitures
Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.
Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...
L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

<u>Projet de construction de bâtiment agricole:</u>

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

ARTICLE NH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE NH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7ème § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacée.

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Croquis :

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc		***Plants à feuillage persistant***	
Weigelia Cardinal	Wc	Viburnum tinus	Vt
Philadelphus virginalis	Pv	Prunus lusitanica	Pl
Cornus mas	Cm	Elaegnus X Ebbengeii	EE
Prunus triloba	Pt	Escallonia Cardinalis	EC
Corylus avellana	Ca	Osmanthus heterophyllus	Oh
Deutzia "mont rose "	DM	Citysus scoparius "palette"	CS
Evonymus europaeus	Ee	Hypericum hidcote	HH
Lonicera tatarica	Lt	Photinia X Fraseri « red robin »	PF
Viburnum opulus	Vo	Cotoneaster franchetti	CF
Salix rosmarinifolia	Sr		
Ceanothus « Marie Simon »	Cm		
Spirea van houttei	Sv		

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les surfaces non construites ainsi organisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE NH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé