

COMMUNE DE FANJEAUX PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet : Tony PERRONE

9, avenue Maurice Bourges Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION

10 mars 2015

DEBAT SUR LE PADD

20 mars 2017

ARRET

9 septembre 2019

ENQUETE PUBLIQUE

3 février 2020 au 4 mars 2020

APPROBATION

SOMMAIRE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	4
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	5
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	6
Equipement et reseaux.....	10
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	11
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	12
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	13
Equipement et reseaux.....	17
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc	18
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	19
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
Equipement et reseaux.....	25
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux.....	26
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	27
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
Equipement et reseaux.....	30
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	31
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	32
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Equipement et reseaux.....	36
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	37
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	38
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um	39
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	40
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Equipement et reseaux.....	44
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	45
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	46
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Equipement et reseaux.....	51
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx	52
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	53
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
Equipement et reseaux.....	56
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI.....	57
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	58
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	60
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	61
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	62
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	63

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Equipement et reseaux.....	68
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aer	69
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	70
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
Equipement et reseaux.....	72
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	73
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	74
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Equipement et reseaux.....	78
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Np.....	79
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	80
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nt.....	81
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	82
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Equipement et reseaux.....	86
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE GABARIT DES VOIES A CREER	87
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LA REALISATION DES AIRES DE RETOURNEMENT	88
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LES TEINTES DES ENDUITS DE FACADE.....	90
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LES TEINTES DE MENUISERIES	91
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT VEGETALISE	92
ANNEXE INDICATIVE : SCHEMAS DE PRINCIPE	93
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE SENS DES TERMES UTILISES ET LES ARTICLES CITES	95

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua correspond au centre ancien de Fanjeaux, avec un habitat dense. Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif. Les constructions sont reliées à l'assainissement collectif à l'exception des parcelles 341 et 343.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces, de services et d'activités, notamment artisanales,
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes,
- La préservation des capacités de stationnement

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UA.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ua2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UA.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront, pour être autorisés, être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Occupation et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone est concernée par la servitude périmètre délimité des abords (PDA). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2.5 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.6 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.7 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.
- pour la réalisation d'une autre construction dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,5m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de la présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle
- en cas d'impossibilité technique.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions, surélévations, restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

UA.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle. La zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception de celles qui leurs sont directement adressées.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² non visibles du domaine public pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

Règle générale

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 30.

La couverture sera assurée par des tuiles canal de teinte variée : panachage d'aspect vieilli.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

Concernant le photovoltaïque, il est préférable de préserver les toitures du centre ancien de toute modification architecturale caractérisée par la tuile canal.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

Règle dérogatoire

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les joints de la pierre de taille seront exécutés « à plat » en mortier de chaux, colorés suivant la teinte de la pierre.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés.

Les murs de pierre de taille seront traités en matériaux apparents.

Aucun badigeon ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.

Zone Ua

Pour les ossatures en pans de bois, et à l'exception des pièces destinées à être enduites (piquetées), les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides). A l'exception des remplissages brique destinés à être vus, les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10m², la construction sera réalisée selon les règles de constructions neuves.

Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Maintien de la qualité architecturale

L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaînes d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les sous-bassements.

Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

Les extensions ou rénovations des façades réalisées sous une autre forme architecturale que celle définie au point 4 seront réalisées dans le respect le plus strict de l'architecture existante sauf avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

Les devantures commerciales ne pourront dépasser le niveau haut du rez-de-chaussée. Les ouvertures (portes) permettant l'accès aux logements situés aux étages supérieurs ou à l'arrière devront être conservées ou restaurées. L'aspect bois ou métal sera pour les devantures commerciales autorisé.

4.7 Ouvertures

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,80m pour les clôtures réalisées en limite séparative.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les clôtures existantes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable. Tout projet de démolition, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, sera refusé.

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

UA.5 STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris

5.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat.

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les logements individuels. Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher pour les logements collectifs.

Zone Ua

5.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA.6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Règle générale

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Dans ce dernier cas, l'accès devra avoir une largeur minimum de 3,5m.

La desserte par une voie publique ou privée doit :

- correspondre au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- être adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- être accessible aux personnes à mobilité réduite

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

6.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UA.7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

7.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

7.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

7.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux extensions anciennes de faubourgs de Fanjeaux, avec un habitat dense. Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces, de services et d'activités, notamment artisanales,
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes,
- La préservation et l'augmentation des capacités de stationnement

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UB.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, à l'exception des cas fixés à l'article 1.2
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ua2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UB.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

Les constructions à usage agricole existantes sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour éviter les nuisances.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.5 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.6 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.
- pour la réalisation d'une autre construction dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.
- pour les extensions, surélévations, restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,5m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de la présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions, surélévations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales

Zone Ub

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou respecter les deux règles ci-dessous :

- l'espace entre les constructions ne pourra avoir une distance inférieure à 3m,
- l'espace entre les constructions devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère.

UB.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception de celles qui leurs sont directement adressées.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² non visibles du domaine public pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

Règle générale

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 30.

La couverture sera assurée par des tuiles canal de teinte variée : panachage d'aspect vieilli.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

Les capteurs solaires peuvent être envisagés sur les bâtiments annexes, implantés dans les jardins, non visibles depuis l'espace public.

Règle dérogatoire

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les joints de la pierre de taille seront exécutés « à plat », colorés suivant la teinte de la pierre.

Zone Ub

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés.

Les murs de pierre de taille seront traités en matériaux apparents.

Aucun badigeon ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.

Pour les ossatures en pans de bois, et à l'exception des pièces destinées à être enduites (piquetées), les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides). A l'exception des remplissages brique destinés à être vus, les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10m², la construction sera réalisée selon les règles de constructions neuves.

Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.

Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

Maintien de la qualité architecturale

L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaînes d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les sous-bassements.

Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

4.7 Ouvertures

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,80m pour les clôtures réalisées en limite séparative.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

4.10 Éléments paysagers

Une Trame Bleue borde la zone Ub, correspondant au ruisseau de Fontanelle et à ses abords. La trame verte et bleue correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés.

Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité totale de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
- Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue.

UB.5 STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris

Zone Ub

5.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat.

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les logements individuels. Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher pour les logements collectifs.

5.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 200 m² de surface de plancher pour les logements collectifs ou 5 logements individuels, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour 80m² de surface de plancher de logements collectifs ou pour deux logements individuels réalisés.

5.3 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

Pour les salles de spectacles il sera aménagé une aire pour trois places d'accueil.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existant avant la date de publication du PLU, lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minimale n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB.6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

6.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UB.7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

7.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

7.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

7.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc correspond aux extensions du centre ancien, le plus souvent sous forme pavillonnaire. Elle est en partie incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone qui mélange les fonctions d'habitat, de commerces et de services.

Le règlement vise aussi à mettre en œuvre les orientations d'aménagement et de programmation sur les plus grandes emprises.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Uc.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Uc2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Uc.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

Les constructions à usage agricole existantes sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour éviter les nuisances.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Occupation et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone est concernée par la servitude périmètre délimité des abords (PDA). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2.5 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.6 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.

2.7 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

Zone Uc

2.8 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particulier

La hauteur maximale d'une annexe d'habitation implantée sur une limite séparative, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative, est fixée à 3,50m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions, surélévations restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions, surélévations restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

Zone Uc

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou respecter les deux règles ci-dessous :

- l'espace entre les constructions ne pourra avoir une distance inférieure à 6m,
- l'espace entre les constructions devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère.

UC.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception de celles qui leurs sont directement adressées.

Les projets d'architecture innovante ou contemporaine pourront ne pas respecter les règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² non visibles du domaine public pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

Règle générale

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 35%.

La couverture sera assurée par des tuiles canal ou romane de teinte variée : panachage d'aspect vieilli

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit), mais également doivent être intégrés au projet et implantés de préférence sur les treilles, auvents, garages, ombrières, de manière ne pas être visibles de l'espace public.

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

Les lucarnes sont autorisées et limitées à 2 par pan de toiture.

Règle dérogatoire

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité

- pour les annexes à la construction principale

- les creusées de toit sont autorisées seulement sur les constructions nouvelles à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture.

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Zone Uc

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage, tels que briques creuses et agglomérées est interdit. Sont interdits tous matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux pans de bois...

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellon), les enduits seront exécutés en mortier de chaux de sable, avec incorporation éventuelle de tuileau, et colorés dans la gamme des ocres. Le parement sera gratté à la truelle.

Sur les supports parpaings et ciment, les enduits seront utilisés en couches de finition.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.

Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

Maintien de la qualité architecturale

L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaînes d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les sous-bassement.

Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

4.7 Ouvertures

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,80m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

UC.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

UC.6 STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

6.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat.

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les logements individuels. Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher pour les logements collectifs.

Zone Uc

6.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 200 m² de surface de plancher pour les logements collectifs ou 5 logements individuels, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour 80m² de surface de plancher de logements collectifs ou pour deux logements individuels réalisés.

6.3 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existant avant la date de publication du PLU, lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minimale n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uc.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

7.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

7.3 Cas particulier le long de la Route Départementale 119

Les garages ne pourront avoir un accès comportant une ouverture directe sur la route départementale.

Uc.8 DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

8.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

8.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

8.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond au secteur artisanal de la commune.

Le règlement vise ici à assurer le maintien de la fonctionnalité du site.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ux.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article Ux2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ux.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 100m².

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.5 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ux.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions, surélévations restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront réalisées en retrait de la limite séparative.

L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions, surélévations restaurations et reconstructions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

Ux.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Zone Ux

Les extensions ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.4 Toitures

Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

4.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois, brique foraine) ou de bardages, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

4.6 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 2m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

4.7 Eléments paysagers

Une Trame Bleue borde la zone Ux, correspondant au ruisseau de Fontanelle et à ses abords. La trame verte et bleue correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés.

Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité totale de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
- Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue

Ux.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

Ux.6 STATIONNEMENT

6.1 Stationnement ouvert au public

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

7.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Ux.7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

7.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs ou les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

7.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

7.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas techniquement réalisable. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone Ue correspond aux zones d'équipement public.
Le règlement vise ici à assurer le maintien de la fonctionnalité des sites.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UE.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.
- les constructions à usage d'habitation

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UE.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

2.3 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crêtes des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.4 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,5m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

UE.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les projets d'architecture innovante ou contemporaine pourront ne pas respecter les règles ci-dessous.

4.4 Toitures

Règle générale

La toiture du volume principal de la construction comportera deux pans de toit à minima.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 35%.

La couverture sera assurée par des tuiles canal ou romane de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

Règle dérogatoire

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

Zone Ue

- pour les restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité

4.5 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage, tels que briques creuses et agglomérées est interdit. Sont interdits tous matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux pans de bois...

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellon), les enduits seront exécutés en mortier de chaux de sable, avec incorporation éventuelle de tuileau, et colorés dans la gamme des ocres. Le parement sera gratté à la truelle.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

Maintien de la qualité architecturale

L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaînes d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les sous-bassements.

Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

4.6 Ouvertures

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.7 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.8 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,80m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des bâtiments.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

UE.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

Zone Ue

UE.6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

6.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat.

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

7.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UE.8 DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

8.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

8.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

8.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UI correspond aux zones d'équipement public de loisirs.

Le règlement vise ici à assurer le maintien d'espaces de loisirs, notamment en centre-bourg.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UL1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de services
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UL2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.3 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.4 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13703*05

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Um correspond à la zone urbanisée du monastère.

Le règlement vise ici à assurer le maintien et l'évolution du site.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UM.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Um2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage de commerce et activités de service

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UM.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.5 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.6 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UM.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions, surélévations, restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété devront être contiguës ou respecter les deux règles ci-dessous :

- l'espace entre les constructions ne pourra avoir une distance inférieure à 3m,
- l'espace entre les constructions devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère.

UM.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

Zone Um

4.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

Règle générale

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 35%.

La couverture sera assurée par des tuiles canal de terre cuite et de teinte variée : panachage.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

Règle dérogatoire

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les restaurations et reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés.

Les murs de pierre seront traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parement s très dégradés et irréparables.

Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellon), les enduits seront exécutés en mortier de chaux de sable, avec incorporation éventuelle de tuileau, et colorés dans la gamme des ocres. Le parement sera gratté à la truelle.

Les joints de la pierre de taille seront exécutés « à plat », en mortier de chaux, colorés suivant la teinte de la pierre.

Aucun badigeon ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.

Pour les ossatures en pans de bois, et à l'exception des pièces destinées à être enduites (piquetées), les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides). A l'exception des remplissages brique destinés à être vus, les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10m², la construction sera de type traditionnel. Les planches, panneaux de bois, tôles de bardage seront interdits.

Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.

Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

Maintien de la qualité architecturale

L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaînes d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les sous-bassements.

Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

4.7 Ouvertures

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Zone Um

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,80m pour les clôtures réalisées en limite séparative.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

UM.5 STATIONNEMENT

5.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat.

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UM.6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

6.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UA.7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

7.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

7.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

7.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas techniquement réalisable. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AUa correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité du tissu urbanisé existant.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article AUa2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

Les zones AU sont définies de façon prioritaire :

- les zones AUa seront urbanisées en priorité,
- les zones AUb seront urbanisées lorsque 80% minimum de la surface des zones AUa sera urbanisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.

2.5 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crêtes des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.6 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

Zone AU

AU.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Mixité sociale

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le nombre de logements sociaux à réaliser, tels que définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, ne pourra être inférieur au seuil minimal indiqué.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU.4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

4.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

Cas particulier

La hauteur maximale d'une annexe d'habitation implantée sur une limite séparative, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative, est fixée à 3,50m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

4.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou respecter

Zone AU

les deux règles ci-dessous :

- l'espace entre les constructions ne pourra avoir une distance inférieure à 6m,
- l'espace entre les constructions devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère.

AU.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

5.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception de celles qui leurs sont directement adressées.

Les projets d'architecture innovante ou contemporaine pourront ne pas respecter les règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² non visibles du domaine public pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

5.5 Toitures

Règle générale

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 35%.

La couverture sera assurée par des tuiles canal ou romane de teinte variée : panachage d'aspect vieilli.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

Règle dérogatoire

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les annexes à la construction principale

5.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

Zone AU

5.7 Ouvertures

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

5.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

5.9 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépassées 0,80m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

Les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés sont interdits.

AU.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés. Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 10% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.

6.2 Espaces libres

La surface des espaces libres et partagés devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés. Des haies végétales seront créées en limite avec l'espace agricole lorsque cela est précisé dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AU.7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 4 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

7.3 Stationnement réalisé dans les secteurs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

7.4 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AU.9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs ou les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome groupé, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AUx correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour y implanter activités à usage artisanal et industriel. Elle n'est pas incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AUX.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article AUx2.

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AUX.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 100m².

Les zones Aux sont définies de façon prioritaire :

- les zones AUxa seront urbanisées en priorité
- les zones AUxb seront urbanisées lorsque 80% minimum de la surface des zones AUxa seront urbanisés.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crêtes des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.5 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUX.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 7m minimum par rapport à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront réalisées en retrait de la limite séparative.

L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

AUX.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.4 Toitures

Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par

Zone AUx

un acrotère.

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

4.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois, brique foraine) ou de bardages, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

4.6 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUX.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AUX.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

6.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs ou les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

6.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

6.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas techniquement réalisable sur la zone. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AUI correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour y réaliser des équipements de loisirs. Le règlement vis ici à favoriser la création d'espaces publics structurants en centre bourg.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AUL1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Les destinations de constructions autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les constructions à usage de commerce et activités de services.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AUL2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.3 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.4 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13703*05

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE**

AUL.1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.1 Éléments paysagers

Une Trame Bleue borde la zone AUI, correspondant au ruisseau de Fontanelle et à ses abords. La trame verte et bleue correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés.

Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité totale de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
- Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU correspond aux secteurs dont l'urbanisation est prévue à long terme. La destination de la zone est mixte : habitat, commerces, services...L'ouverture reste soumise à une évolution du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2AU.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

2AU.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.3 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.

2.4 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.5 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone A est la zone agricole de la commune.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole
- Permettre l'évolution du bâti existant
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics
- Protéger les corridors écologiques

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

A.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude

La zone A est concernée par de multiples servitudes et prescriptions reportées en annexe du présent PLU. Dans les périmètres de ces servitudes et prescriptions, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans un strict rapport de conformité avec le règlement de ces servitudes et prescriptions et ce, nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.4 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.5 Condition de réalisation d'une construction à usage d'habitat

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

2.6 Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.7 Annexe à l'habitation existante

Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser un total de 100m² à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les piscines ne sont pas comptabilisées.

2.8 Protection des corridors écologiques

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'elles permettent le passage de la faune à proximité.

2.9 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crêtes des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

ZONE N

2.10 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 5m de la limite d'emprise
- de 10m de l'axe des routes départementales

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.5 Implantation des constructions à usage agricole les unes par rapport aux autres

Règle d'implantation

Toute nouvelle construction à usage agricole devra s'implanter à moins de 120m d'une construction existante.

Règle dérogatoire

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long

ZONE A

des routes départementales

- pour des raisons d'éloignement par rapport aux bâtiments d'élevage
- lorsque la topographie ne le permet techniquement pas. Dans ce cas, la construction devra s'implanter au plus près des constructions existantes.

A.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les projets d'architecture innovante ou contemporaine pourront ne pas respecter les règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Habitat : Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures des habitations

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

4.6 Façades des habitations

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

4.7 Ouvertures des habitations

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

ZONE A

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Éléments extérieurs des habitations

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures des habitations

Clôture réalisée dans le périmètre des trames vertes et bleues

Les clôtures devront être perméable à la faune sauvage.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages. Une partie maçonnée ne dépassant pas 1m de hauteur pourra être réalisée uniquement en limite avec l'espace public. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

4.10 Bâtiments agricoles

Toitures

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

Aucune teinte vive ne sera admise.

4.11 Éléments paysagers

Une Trame Verte et Bleue est identifiée en zone agricole, pour répondre aux dispositions du Grenelle II. Elle correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés.

Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.

- Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue, à l'exception des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole. Les habitations existantes pourront faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection. Les extensions devront être proportionnées, et ne pas dépasser 50% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent PLU. Les annexes ne pourront y dépasser 60m² de surface de plancher, et ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de l'habitation. Les annexes devront s'implanter dans un périmètre de 10m. Au niveau des espaces non bâtis, les formations végétales présentes doivent être conservées.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-2 du Code de l'Urbanisme.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

A.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

A.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

6.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

6.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

6.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AER

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone Aer est la zone où est permise l'installation d'équipements de production d'électricité.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole
- Faciliter l'installation de centrales solaires photovoltaïques au sol et l'ensemble des équipements nécessaires à l'activité de production
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics
- Protéger les corridors écologiques

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AER.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AER.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude

La zone A est concernée par de multiples servitudes et prescriptions reportées en annexe du présent PLU. Dans les périmètres de ces servitudes et prescriptions, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans un strict rapport de conformité avec le règlement de ces servitudes et prescriptions et ce, nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.4 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.5 Protection des corridors écologiques

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'elles permettent le passage de la faune à proximité.

2.6 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.7 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AER.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur des constructions ne pourra excéder 4m au faîtage.

A.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Clôtures des habitations

Règle de hauteur et de composition

Les clôtures seront limitées à une hauteur de 2,5m.

4.2 Eléments paysagers

Une Trame Verte et Bleue est identifiée en zone agricole de développement des énergies renouvelables, pour répondre aux dispositions du Grenelle II. Elle correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés.

Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.
- Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-2 du Code de l'Urbanisme.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AER.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Un deuxième accès d'une largeur de 4m devra être créé pour éviter une voie en impasse.
- non accessible au public grâce à un portail principal d'une largeur de 4m minimum, doté d'un dispositif de verrouillage sûr et deux portails secondaires bien répartis sur la clôture.

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

Une voie périphérique externe devra être créée (située à l'extérieur des clôtures) d'une largeur de 6m permettant un accès continu des moyens de secours à l'interface située entre l'exploitation et l'environnement ou les tiers.

A l'intérieur du site, des voies de circulation d'une largeur de 4m doivent permettre :

- d'accéder en permanence à chaque construction (locaux onduleurs, transformateurs, poste de livraison, locaux techniques)
- d'atteindre à moins de 150m tous points des divers aménagements.

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AER.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 Eau pour la défense incendie

Tout projet requiert l'installation d'un poteau incendie normalisé à l'entrée principale du site et hors de l'enceinte (pression 1 bar, débit 60m³/h pendant 2 heures), ou à défaut une réserve d'eau d'une capacité de 120m³ (de type citerne métallique ou bache souple) raccordée à un poteau incendie 2*65-100.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N concerne les espaces naturels de la commune.

Le règlement vise ici à préserver le caractère naturel de la zone.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

N.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude

La zone N est concernée par de multiples servitudes et prescriptions reportées en annexe du présent PLU. Dans les périmètres de ces servitudes et prescriptions, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans un strict rapport de conformité avec le règlement de ces servitudes et prescriptions et ce, nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.4 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.5 Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.6 Annexe à l'habitation existante

Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser un total de 100m² à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les piscines ne sont pas comptabilisées.

2.7 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crêtes des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.8 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 5m de la limite d'emprise
- de 10m de l'axe des routes départementales

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

N.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à

ZONE N

l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les projets d'architecture innovante ou contemporaine pourront ne pas respecter les règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 30m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Habitat : Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

4.7 Ouvertures

Formes

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleurs différentes...)

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Clôture réalisée dans le périmètre des trames vertes et bleues

ZONE N

Les clôtures devront être perméable à la faune sauvage.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages. Une partie maçonnée ne dépassant pas 1m de hauteur pourra être réalisée uniquement en limite avec l'espace public. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

4.10 Eléments paysagers

Une Trame Verte et Bleue est identifiée en zone naturelle, pour répondre aux dispositions du Grenelle II. Elle correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés.

Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).

- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.

- - Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue, à l'exception des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole. Les habitations existantes pourront faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection. Les extensions devront être proportionnées, et ne pas dépasser 50% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent PLU. Les annexes ne pourront y dépasser 60m² de surface de plancher, et ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de l'habitation. Les annexes devront s'implanter dans un périmètre de 10m. Au niveau des espaces non bâtis, les formations végétales présentes doivent être conservées.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-2 du Code de l'Urbanisme.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

N.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

6.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs ou les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

6.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

6.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Np correspond au secteur à protéger pour la mise en valeur du site.

Le règlement vise ici à assurer la poursuite de cette pratique dans le respect du cadre naturel de la zone.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

NP.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

NP.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

2.3 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.4 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crêtes des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.5 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NT

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Nt correspond aux secteurs liés à l'activité touristique.

Le règlement vise ici à assurer la poursuite de cette pratique dans le respect du cadre naturel de la zone.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Nt.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Nt.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude

La zone Nt est concernée par de multiples servitudes et prescriptions reportées en annexe du présent PLU. Dans les périmètres de ces servitudes et prescriptions, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans un strict rapport de conformité avec le règlement de ces servitudes et prescriptions et ce, nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.4 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.5 Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.6 Annexe à l'habitation existante

Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser 100m² de surface bâtie. Les piscines ne sont pas comptabilisées.

2.7 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

2.8 Risques naturels

En dehors des zones inondables définies par le PPRi : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km²."

2.9 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NT.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 5m de la limite d'emprise
- de 10m de l'axe des routes départementales

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

NT.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à

Zone Nt

l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les vérandas de moins de 30m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Habitat : Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

4.7 Ouvertures

Formes

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleurs différentes...)

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Clôture réalisée dans le périmètre des trames vertes et bleues

Les clôtures devront être perméable à la faune sauvage.

Zone Nt

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages. Une partie maçonnée ne dépassant pas 1m de hauteur pourra être réalisée uniquement en limite avec l'espace public. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

4.10 Eléments paysagers

Une Trame Verte et Bleue est identifiée en zone naturelle à vocation touristique, pour répondre aux dispositions du Grenelle II. Elle correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés.

Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).

- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.

- - Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue, à l'exception des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole. Les habitations existantes pourront faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection. Les extensions devront être proportionnées, et ne pas dépasser 50% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent PLU. Les annexes ne pourront y dépasser 60m² de surface de plancher, et ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de l'habitation. Les annexes devront s'implanter dans un périmètre de 10m. Au niveau des espaces non bâtis, les formations végétales présentes doivent être conservées.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le projet d'agrandissement du camping, objet du zone Nt, devra prévoir l'aménagement d'une frange urbaine en limite des parcelles agricoles.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nt.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Nt.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

6.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs ou les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

6.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

6.4 Assainissement des eaux usées

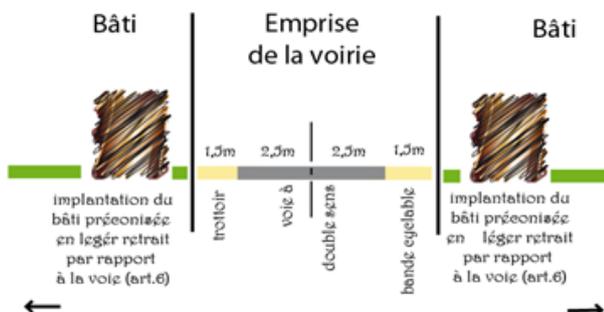
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

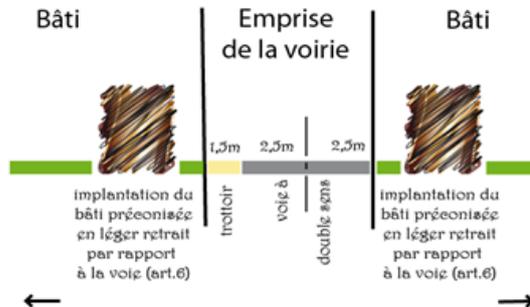
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE GABARIT DES VOIES A CREER

Un éclairage public conforme à la réglementation en vigueur pourra être rendu obligatoire pour les voies nouvelles desservant au moins trois lots ou si leur longueur est supérieure à 60 m.

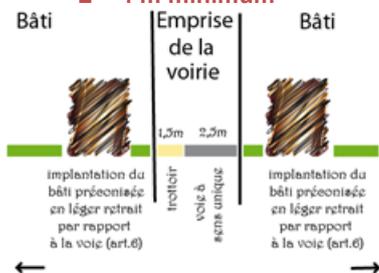
Voie structurante primaire (type A) avec deux trottoirs :
L = 8 m minimum



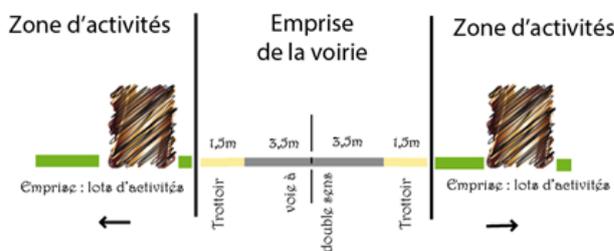
Voie structurante secondaire (type B) avec un seul trottoir :
L = 6,5 m minimum



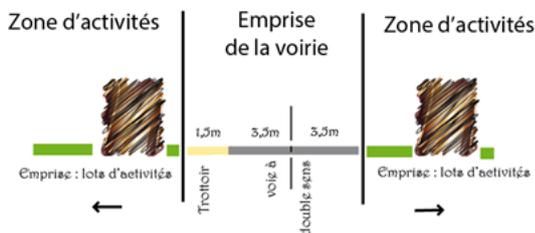
Voie de desserte d'îlots à sens unique (type C) :
L = 4 m minimum



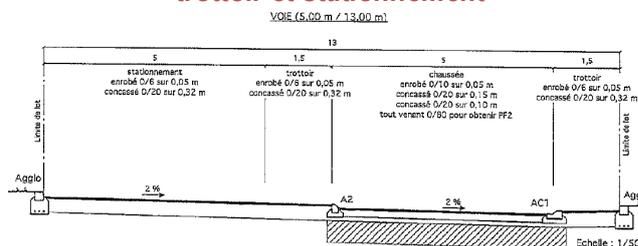
Voie structurante pour les zones d'activités (type D) :
L = 10 m minimum



Voie structurante pour les zones d'activités (type E) :
L = 8,5 m minimum

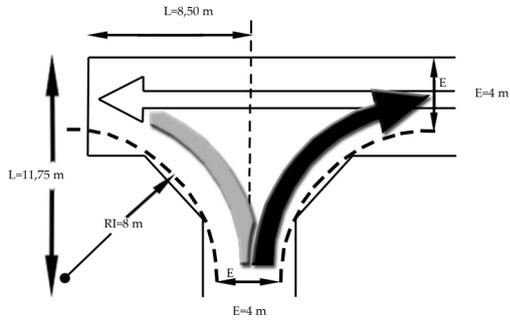


Type d'enrobé pour la réalisation d'une voie avec trottoir et stationnement

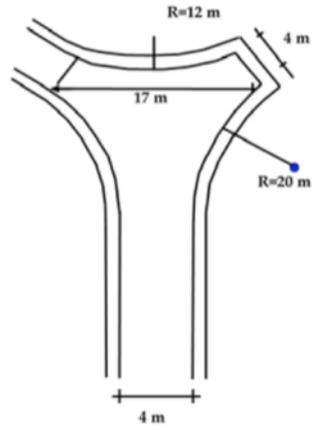


ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LA REALISATION DES AIRES DE RETOURNEMENT

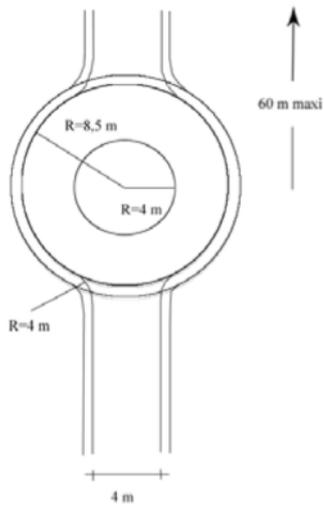
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



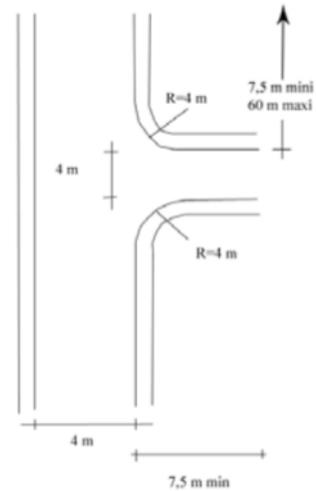
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT L'ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm^3 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux.

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LES TEINTES DES ENDUITS DE FACADE



Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LES TEINTES DE MENUISERIES

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT VEGETALISE

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs, à savoir : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les végétaux à feuilles caduques de haute tige seront préférentiellement plantés comme régulateurs thermiques (ombrage d'été)

Charme commun

Carpinus betulus



Orme

Ulmus



Prunellier

Prunus spinosa



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea



Fusain

Euonymus



Sureau noir

Sambucus nigra



Viorne

Viburnum



Troène

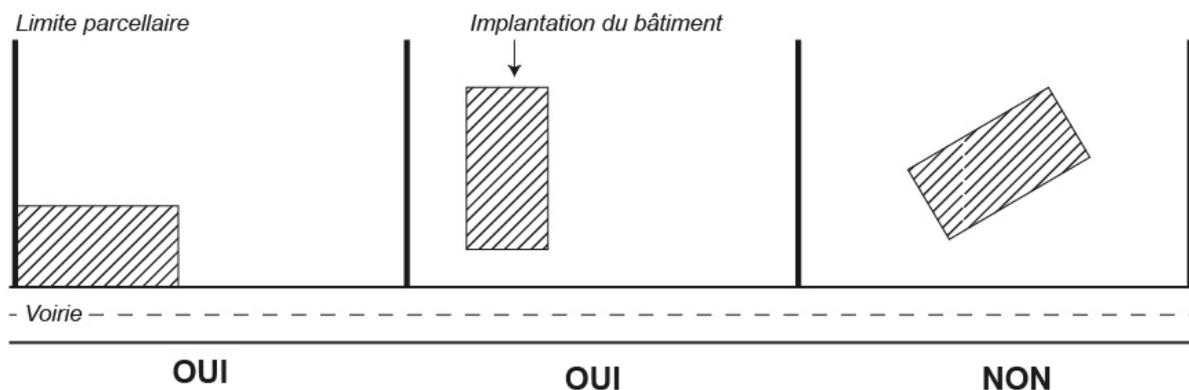
Ligustrum vulgare



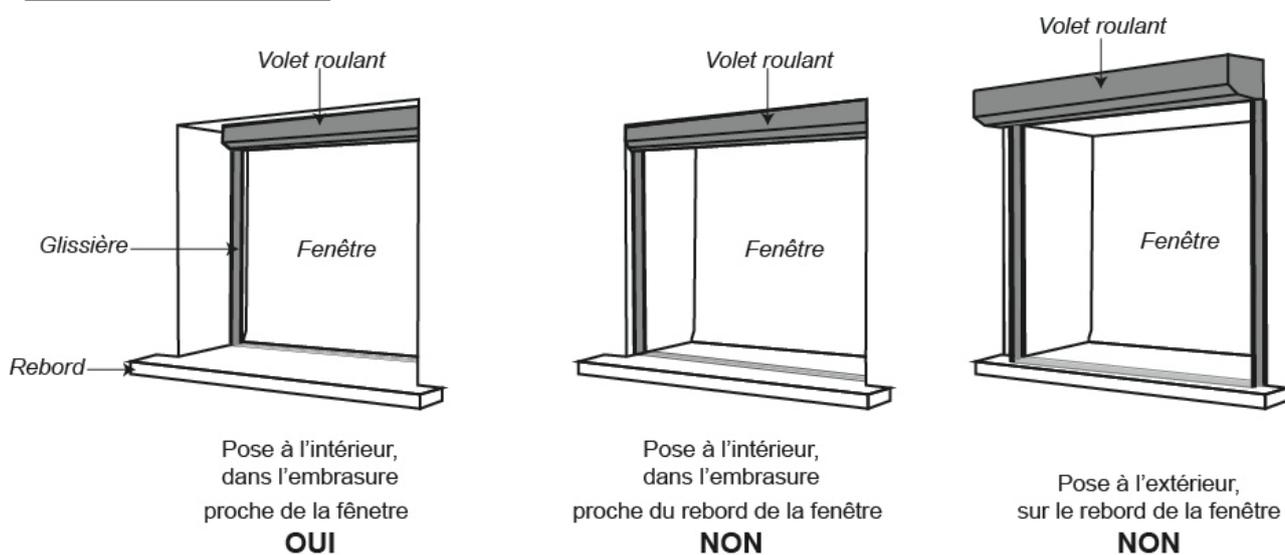
LES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER ►

ANNEXE INDICATIVE : SCHEMAS DE PRINCIPE

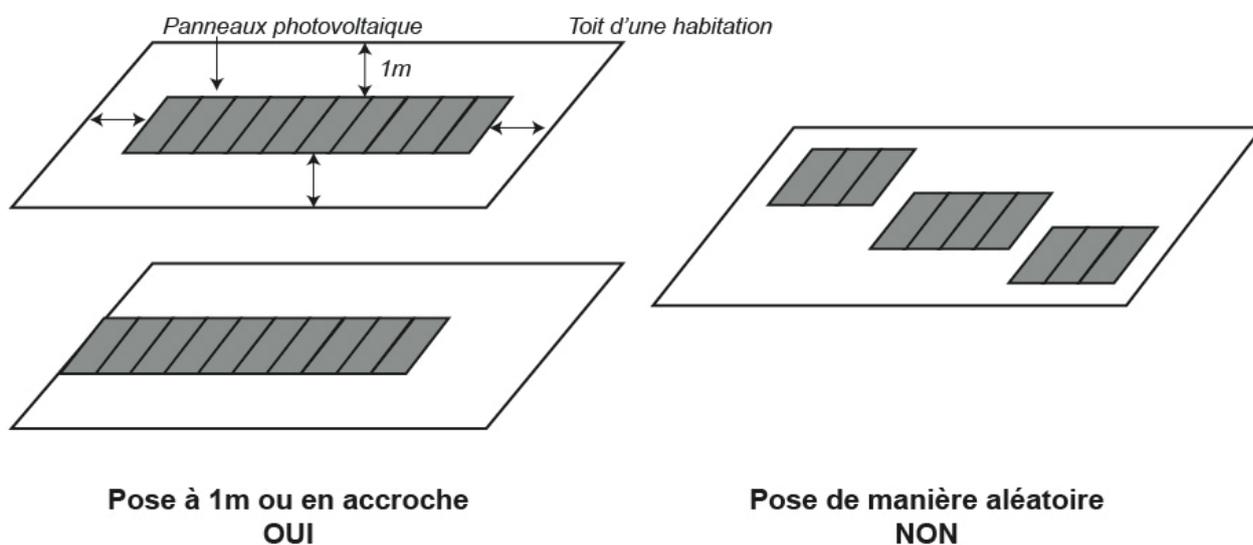
Types d'implantations préconisés : Les constructions devront privilégier une implantation Nord/Sud



Pose de volet roulant :



Installation de panneaux photovoltaïques :



ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE SENS DES TERMES UTILISES ET LES ARTICLES CITES

Accès et desserte : Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

Acrotère : socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : »l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt » et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Continuité : C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

Débit de fuite : C'est le débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans l'ouvrage public ou le milieu récepteur.

Débord de toiture : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points de la construction.

Droit de Préemption Urbain : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

Emplacement réservé (ER) : les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise: l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tout débord et surplomb inclus. Ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. En revanche, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol.

Annexes

Emprise publique : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Espace boisé classé (E.B.C) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Faitage : Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Intermédiaire (habitat) : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Liaisons douces : cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

Limites séparatives: Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit parti intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement : Un logement ou une habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie. La surface habitable d'un logement doit être de 14 m² pour les quatre premiers habitants et de 10 m² au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (cf. R.111-1-1 à R.111-3 du code de la construction et de l'habitation).

Maison individuelles : constructions destinées à l'habitation est occupées par un seul ménage.

Marge de Recul : La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance. L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Orientations d'Aménagements: Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Plate-forme: La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...sauf lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique où la distance est calculée de tout point de l'immeuble

Annexes

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Unité Foncière : désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Véranda : Une véranda est une pièce à vivre, souvent plus éclairée qu'une salle fabriquée dans les matériaux habituels. Prolongement de la maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une maison.

Voie: Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

L531-14 du code du patrimoine : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

R522-1 du code du patrimoine : Le préfet de région édicte les prescriptions archéologiques, délivre l'autorisation de fouilles et désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive. Il recueille l'avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique.

Le contrôle des opérations est exercé sous l'autorité du préfet de région dans les conditions prévues à la section 8 du chapitre III du présent titre.

R523-5 du code du patrimoine : Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.

R523-8 du code du patrimoine : En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

L302-5 du code de la construction et de l'habitation : Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

a) De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;

Annexes

b) Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;

c) Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.

Les communes appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés aux deux premiers alinéas, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.

Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411. Un décret fixe la liste de ces communes en prenant en compte les critères mentionnés aux a, b et c du présent article.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Les communes soumises, à compter du 1er janvier 2015, à l'application du premier alinéa du fait de la création ou de l'extension d'une commune nouvelle, de la création d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles deviennent membres, d'une modification du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles sont membres, d'une fusion de cet établissement public ou d'une modification des limites de communes membres de celui-ci, constatée dans l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6, sont exonérées du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 pendant les trois premières années.