

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL | 4 |
| ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS..... | 4 |
| ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 5 |
| ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES..... | 6 |
| ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS | 7 |
| ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE | 7 |
| ARTICLE 7 – DEMOLITION..... | 7 |
| ARTICLE 8 –CLOTURES | 7 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 8 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA | 8 |
| ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 8 |
| ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 9 |
| ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE..... | 9 |
| ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 10 |
| ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 11 |
| ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 11 |
| ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 11 |
| ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 11 |
| ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL | 12 |
| ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 12 |
| ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE..... | 12 |
| ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES..... | 15 |
| ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 15 |
| ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... | 15 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB | 16 |
| ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 17 |
| ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 17 |
| ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE | 18 |
| ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 19 |
| ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 20 |
| ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 21 |
| ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 21 |
| ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 22 |
| ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL | 22 |
| ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 22 |
| ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE | 22 |
| ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES | 25 |

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 25 |
| ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL | 26 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES | 27 |
| A URBANISER | 27 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU | 27 |
| ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 27 |
| ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 28 |
| ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE | 28 |
| ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 29 |
| ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 30 |
| ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 30 |
| ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 31 |
| ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 31 |
| ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL | 31 |
| ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 31 |
| ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE | 32 |
| ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES | 34 |
| ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 35 |
| ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL | 35 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0 | 36 |
| ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 36 |
| ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 36 |
| ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE | 36 |
| ARTICLE AU0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 36 |
| ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 36 |
| ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 37 |
| ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 37 |
| ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 37 |
| ARTICLE AU0 9 – EMPRISE AU SOL | 37 |
| ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 37 |
| ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE | 37 |
| ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES | 37 |
| ARTICLE AU0 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 37 |
| ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL | 37 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 38 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A | 38 |
| ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 38 |
| ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 38 |
| ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE | 39 |
| ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 40 |
| ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 41 |
| ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 41 |
| ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 41 |
| ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 41 |

| | |
|--|-----------|
| ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL | 41 |
| ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 41 |
| ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE | 42 |
| ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES | 43 |
| ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 43 |
| ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... | 43 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 44 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N | 44 |
| ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES | 44 |
| ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 44 |
| ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE | 45 |
| ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 46 |
| ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 46 |
| ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 46 |
| ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 47 |
| ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 47 |
| ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL..... | 47 |
| ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 47 |
| ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE | 48 |
| ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES | 49 |
| ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 49 |
| ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... | 49 |

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.4 à R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AUREVILLE.

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

Le décret du 5 janvier 2007 (journal officiel du 6 janvier 2007) relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a modifié et remanié la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, dont notamment l'article R111.1.

Désormais demeure applicable en présence d'un Plan Local d'Urbanisme les articles suivants (qui ont été réadaptés) :

- R111.2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- R111.4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques,
- R111.15, relatif à la préservation de l'environnement,
- R111.21, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains,

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles** et en **zones naturelles**:

Les zones urbaines :

UA : Zone urbanisée du centre ancien.

UB : Zone d'extension du centre ancien, correspondant aux zones résidentielles récentes dans lesquelles pourront s'implanter des activités artisanales et/ou commerciale dans la mesure où ces dernières seront compatibles avec la vocation dominante d'habitat.

Un sous-secteur UBv (village) identifie le village traditionnel d'Aureville avec un sous secteur UBv1.

Un sous secteur UBa identifie 2 secteurs du hameau de Sabatery desservis par un chemin privé.

Pour identifier les zones à risques d'inondations (réf. Cartographie informative de la DIREN et carte issue de l'étude hydraulique Sogreah), une trame a été portée sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Les zones à urbaniser :

AU : Zone à caractère naturel, urbanisable dès que la capacité des réseaux répondra aux besoins des zones à aménager et que les viabilités seront réalisées.

Les constructions y seront autorisées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble occupant l'ensemble de la zone avec cependant l'obligation de respecter les principes d'aménagements énoncés dans les schémas d'aménagements figurant dans la rubrique « orientations d'aménagement » du présent dossier de P.L.U. et ce, dès que les équipements internes à la zone seront réalisés.

- **Un indice « v »** sera donné pour identifier le village dont la vocation à dominante d'habitat permettra d'accueillir une occupation du sol plus dense que celle définie dans les secteurs AU périphériques au village centre.
- **Un indice « s »** sera donné pour identifier le quartier de Sabatery dont la vocation à dominante d'habitat devra permettre une mixité de l'habitat sans obligation de logements locatifs sociaux.

AU 0 : Zone à caractère naturel, où l'urbanisation est bloquée dans l'immédiat dans la mesure où les équipements de proximité ne présentent pas une capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation sera alors subordonnée à une modification du P.L.U.

Les zones agricoles :

A : Zone naturelle à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un sous-secteur **Ah** qui identifie les constructions qu'il est souhaitable de pérenniser et de voir évoluer, dans cet environnement agricole.

Pour identifier les zones à risques d'inondations (réf. Cartographie informative de la DIREN et carte issue de l'étude hydraulique Sogreah), une trame a été portée sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Les zones naturelles :

N: Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un sous-secteur **Nh** qui identifie les constructions qu'il est souhaitable de pérenniser et de voir évoluer, dans cet environnement naturel.

Pour identifier les zones à risques d'inondations (réf. Cartographie informative de la DIREN et carte issue de l'étude hydraulique Sogreah), une trame a été portée sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics.
- Les espaces boisés ou haies à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'urbanisme).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après sinistre, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

En zone inondable, la reconstruction des bâtiments ne sera autorisée que dans la mesure où ils respectent les règles définies dans la doctrine départementale de prise en compte des risques d'inondation.

ARTICLE 7 – DEMOLITION

Par délibération en date du 5 mai 2008, le Conseil Municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalable avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (R421.27 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 –CLOTURES

Par délibération en date du 5 mai 2008, le Conseil Municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôture à déclaration préalable (R421.12 du Code de l'Urbanisme), ainsi que pour l'installation de tout panneau publicitaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA du P.L.U correspond au centre ancien pour lequel, il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole exceptées celles qui sont autorisées dans l'article 2,
- Les carrières,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les campings,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les opérations d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher, devront répondre aux objectifs de production de logements tel que définis dans le P.L.H. intercommunal : 20% de logements locatifs sociaux et 25% de logements accessibles à prix abordables minimum.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :
 - aux exigences de la sécurité,
 - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Dans l'intérêt général, certaines mesures contribueront à la mise en valeur du domaine bâti. Ainsi, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée aussi bien que l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunication doivent être disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visible possible et notamment de manière à suivre les lignes de corniches des bâtiments, afin d'être confondus dans les zones d'ombre des entablements ou des saillies des toitures.

Dans le cas de réseaux à créer ou à remanier, il est obligatoire de les réaliser en souterrain aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est obligatoire de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- La construction à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer est obligatoire pour tous ses niveaux. Lorsque le bâtiment créé n'occupe pas toute la façade sur rue, il sera obligatoire de réaliser en complément une clôture maçonnée afin d'assurer la continuité bâtie sur rue.
- Des reculs ou avancées par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez de chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent,... à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public ainsi que pour de petits équipements publics, lesquels devront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- de la construction d'annexes, escalier, balcons, auvent, ...
- de projet de construction qui intéresse la totalité de l'ilot ou si la parcelle présente une longueur de façade sur rue qui excède les 10 mètres ou lorsque le respect de la règle conduirait à des solutions incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
- de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, lesquels devront être implantés en limite latérale ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux limites latérales.

Il n'est pas fixé de règles particulières vis à vis de la limite séparative arrière.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas compté à partir du terrain naturel au faîtage du toit ou en cas de toit terrasse, à son point le plus haut (c'est à dire : l'acrotère).

Elle ne peut excéder 9 mètres.

Lorsque la construction sera édifiée en limite séparative arrière, cette hauteur sera réduite à 4 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Règles générales :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les démolitions et modifications qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites.

Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,... et les matériaux traditionnels étrangers à la région .

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

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

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plat, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel)
- pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.
- Les enrochements ne pourront pas dépasser une hauteur de 1 mètre.

Règles relatives aux constructions existantes et nouvelles:

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades :

Si la construction s'établit sur plusieurs parcelles cadastrées, l'ancien parcellaire sera conservé dans les divisions verticales de la façade.

Les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural du village.

Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.

D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre rose » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Ils seront exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Les bardages bois et métalliques sont interdits.

Les percements :

Les percements seront alignés verticalement sur leurs axes et seront de préférence de proportion verticale.

Les menuiseries :

Les fenêtres devront ouvrir de préférence à la « française » et seront de préférence en bois. Les garde-corps seront scellés dans l'embrasure de la baie et se conformeront aux modèles anciens existants à proximité.

La création de balcons est interdite en bordure de toutes les voies.

Les volets devront être de préférence en bois, peint uniformément et comporteront deux battants.

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

Les portes d'accès aux bâtiments devront rester, mais pourront comporter des impostes vitrées.

La création de porte de garage n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

- la largeur de la voie permet l'accès au garage,
- la couleur soit choisie de façon à conserver l'harmonie du site.

- Les toitures :

Les toitures devront respecter la pente traditionnelle soit être comprise entre 30 et 35%. Elles devront être réalisées de préférence avec des tuiles Canales de terre cuite rouge brun, sauf pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des petites surfaces (30 m² maximum d'un seul tenant).

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets EDF/GDF devront être encastrés dans la maçonnerie et masqué par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton)

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections et enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

- Les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune saillie permanente sur l'alignement,

Le percement des vitrines ne devra pas dépasser les limites séparatives des immeubles.

Les vitrines devront être disposées en retrait des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- Les enseignes commerciales :

Seules sont autorisées les enseignes informant de la nature et du nom de l'établissement ou indiquant son sigle.

Les enseignes plaquées seront faites de lettres indépendantes les unes des autres et détachées de la façade. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser l'appui des fenêtres du premier étage, ni être de dimensions supérieures à 0.50 mètres.

- La publicité murale :

Toute publicité murale est interdite, seules les plaques professionnelles sont autorisées.

Clôtures :

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.

Clôtures sur rue :

Les clôtures devront suivre les règles qui suivent :

- elles seront obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,70 mètre environ afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.

- Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres, mais en aucun cas, le muret maçonné ne pourra dépasser une hauteur de 0.70 mètre, cependant de part et d'autre des portails, des murs pourront être tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant :
 - reconstruction de bâtiments après sinistre
 - changement de destination ou d'affectation
 - aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants
- Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 50 à 90 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement. Dans les opérations présentant plus d'un logement, il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à une demi-place par tranche de 90 m² de surface de plancher créé.
 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de vente.
 - Pour les restaurants/hôtels : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
 - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire paysagées ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute-tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de terrain.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB du P.L.U correspond aux zones d'extensions périphériques au centre ancien et aux hameaux.

Elle est destinée essentiellement à la construction d'habitations. Cependant l'implantation d'activités économiques n'est pas exclue dans la mesure où les activités sont compatibles avec la vocation résidentielle des lieux.

Elle comprend un sous-secteur :

- UBv identifiant le village, auquel est appliquée la réglementation de la zone UB mais dans lequel une densification de l'urbanisation sera autorisée.
- UBv1 identifiant un secteur du village, auquel est appliquée une réglementation spécifique en matière d'implantation des constructions.
- UBa identifiant 2 secteurs dans le hameau de Sabatery, auquel est appliquée une réglementation spécifique en matière de desserte.

Lorsque les zones sont soumises à des risques d'inondations, elles ont été identifiées sur le règlement graphique par une trame.

Ces secteurs sont en outre soumis aux prescriptions particulières de la doctrine régionales de prise en compte des risques d'inondations dans l'environnement jointe dans la rubrique « informations utiles » du dossier de P.L.U.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole exceptées celles qui sont autorisées dans l'article 2,
- Les carrières et dépôts divers,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les établissements hôtelier, à condition qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- Dans les secteurs UB et UBv, les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de plus de 5000 m² d'emprises foncières, devront permettre la production de 25% de logements accessibles à prix abordables.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Dans la zone UB, UBv et UBv1 :

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :
 - aux exigences de la sécurité,
 - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès :
 - Sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
 - Devront être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Le long de la RD24, les accès sont interdits, sauf s'ils existent.

Dans la zone UBa :

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :
 - aux exigences de la sécurité,
 - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales, les accès :
 - Devront être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Le long de la RD24, les accès sont interdits, sauf s'ils existent ou si un accord a été donné par le concessionnaire de la voirie.

Voirie :

Dans la zone UB, UBv et UBv1 :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Dans la zone UBa :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune.
Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet.
- Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est obligatoire de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, c'est à dire :

- 2500 m² lorsque les rejets se font dans le milieu superficiel, c'est à dire pour les filières de types : filtre à sable vertical drainé ou filtre à sable horizontal drainé,
- 1500 m² lorsque les rejets se font dans le sol, c'est à dire : tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Dans les zones UBv:

Les constructions devront être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Quelle que soit l'implantation, il sera obligatoire de réaliser une clôture maçonnée sur rue afin d'assurer la continuité bâtie.

Dans les zones UB et UBa :

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 24.

Le long des autres voies, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise

Pour les trois secteurs UB, UBa et UBv :

- Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public ainsi que les petits équipements publics devront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

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

En zone UB, UBv et UBa :

Toute construction doit être implantée en limite de parcelle ou à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres, sauf pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, qui devront être implantés en limite de parcelle ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux limites.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

En zone UBv1 :

Néant.

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

En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions édifiées doivent être distantes de 6 mètres minimum de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc..., cette règle ne s'applique pas pour la construction de piscines (local technique, pool-house) et les annexes à l'habitation d'une surface de plancher ou une emprise au sol inférieures ou égales à 10m².

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas compté à partir du terrain naturel avant travaux, au faîtage du toit ou en cas de toit-terrasse, à son point le plus haut (c'est à dire : l'acrotère).

En zone UBv et UBv1, elle ne pourra excéder 9 mètres sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de l'espace public, au delà de cette limite, la hauteur sera réduite à 4 mètres.

En zone UB et UBa, la hauteur ne pourra excéder 8 mètres, mais lorsque la construction sera édifiée en limite séparative, cette hauteur sera réduite à 4 mètres.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Règles générales :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

Les démolitions et modifications qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites.

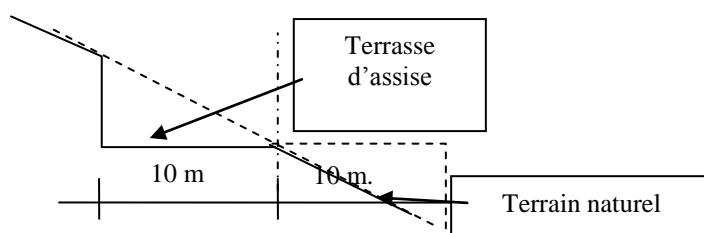
Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,... et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

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

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel)
- pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.



- Les enrochements ne pourront pas dépasser une hauteur de 1mètre.

Règles relatives aux constructions existantes et nouvelles:

Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.

Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.

D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalisation, acrotère, élément architectural particuliers,...

- les percements :

Les percements seront alignés verticalement sur leurs axes en UBv et seront de préférence de proportion verticale.

En UB, il n'est pas prescrit de règlement particulier.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

Les couleurs des menuiseries des volets et des fenêtres devront être en harmonie.

- Les toitures :

Les toitures devront présenter une pente de 30 à 35% ou s'harmoniser avec l'existant dans le cas d'une extension. Les toitures inversées ne seront pas autorisées.

Elles seront réalisées de préférence avec des tuiles Canales de terre cuite de couleur rouge-brun. Sauf pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des petites surfaces (30 m² maximum d'un seul tenant).

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets EDF/GDF devront être encastrés dans la maçonnerie et masqué par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

En UBv, les chaudières avec ventouses sont interdites en façade sur rue.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

- Enseignes et publicité :

Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle

Clôtures

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.

Dans la zone UBv :

Les clôtures devront suivre les règles qui suivent :

- elles seront obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,70 mètre environ afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.
- Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres, mais en aucun cas, le muret maçonné ne pourra dépasser une hauteur de 0.70 mètre, cependant de part et d'autre des portails, des murs pourront être tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres.

Dans la zone UB et UBa :

En façade des chemins d'accès ou en bordure des chemins piétonniers, une bande de 50 cm de large devra être destinées à recevoir une haie arbustive, laquelle pourra dissimuler une clôture.

En aucun cas, la clôture ne pourra dépasser 2.00 mètres du sol. Lorsqu'elle est réalisée par un mur maçonné, ce dernier ne pourra en aucun cas dépasser une hauteur de 0.70 mètres. Cependant, de part et d'autre des portails des murs pourront être tolérés sur une longueur maximale de 4 mètres.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 5 lots : 1 place supplémentaire par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnements nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de vente
- Pour les restaurant/hôtels : 1 place pour 10m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire végétalisées ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute-tige pour 50 m² de terrain.
- L'accotement des voiries doit être planté d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m². Cette règle ne sera valable qu'en zone UBv.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont classés à conserver et protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLDans les secteurs UBv:

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Dans les secteurs UBv1 :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50

Dans les secteurs UB et UBa :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,1 lorsque la parcelle dépend d'un assainissement individuel nécessitant un minimum parcellaire de 2500 m².
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 lorsque la parcelle dépend d'un assainissement individuel nécessitant un minimum parcellaire de 1500 m².
- Si les parcelles sont raccordées au réseau collectif d'assainissement, le minimum parcellaire requis tombe et le coefficient d'occupation des sols sera 0,3.

Nota :

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) fixe le nombre de m² de Surface de plancher pouvant être construit sur un foncier donné.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

- L'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements et pourra se faire à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble occupant l'ensemble de la zone avec cependant l'obligation de respecter les principes d'aménagement figurant dans la rubrique « orientations d'aménagement » du présent dossier de P.L.U.

Un indice « v », identifie le secteur du village.

Un indice « s », identifie le secteur de Sabatery.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole exceptées celles qui sont autorisées dans l'article 2,
- Les caravanes isolées,
- Les carrières et dépôts divers,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les établissements hôtelier, à condition qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- L'urbanisation ne sera autorisée qu'avec une opération d'aménagement d'ensemble avec l'obligation de respecter les principes d'aménagement figurant dans la rubrique « orientation d'aménagement » du P.L.U.
- Dans les secteurs AUv et AU, les opérations d'aménagement d'ensemble devront répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements à prix abordables tel que définis dans le P.L.H. intercommunal : 10% de logements locatifs sociaux et 25% de logements accessibles à prix abordables minimum. Dans le secteur AUs les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation de logements devront accueillir 25% minimum de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :
 - aux exigences de la sécurité,
 - la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès :
 - Devront être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Le long de la RD24, les accès sont interdits, sauf s'ils existent ou si un accord a été donné par le concessionnaire de la voirie.

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasse sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement*A – eaux usées :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune.

Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet.

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il

était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est obligatoire de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, c'est à dire :

- 2500 m² lorsque les rejets se font dans le milieu superficiel, c'est à dire pour les filières de types : filtre à sable vertical drainé ou filtre à sable horizontal drainé,
- 1500 m² lorsque les rejets se font dans le sol, c'est à dire : tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Les constructions devront être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies, sauf pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, qui devront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Toute construction doit être implantée en limite de parcelle ou à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, lesquels devront être implantés en limite de parcelle ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux limites.

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

En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions édifiées doivent être distantes de 6 mètres minimum de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc..., cette règle ne s'applique pas pour la construction de piscines, (local technique, pool-house) et les annexes à l'habitation d'une surface de plancher ou une emprise au sol inférieures ou égales à 10m

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas compté à partir du terrain naturel avant travaux, au faîtage du toit ou en cas de toit-terrasse, à son point le plus haut (c'est à dire : l'acrotère).

En zone AUv, elle ne pourra excéder 9 mètres sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de l'espace public, au delà de cette limite, la hauteur sera réduite à 4 mètres.

En zone AU et AUs, la hauteur ne pourra excéder 8 mètres, mais lorsque la construction sera édifiée en limite séparative, cette hauteur sera réduite à 4 mètres.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Règles générales :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

Les démolitions et modifications qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites.

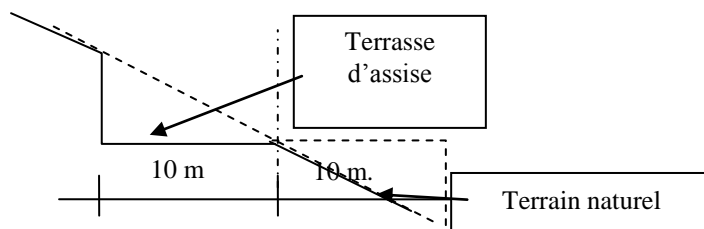
Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,... et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

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

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plat, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel)
- pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.



- Les enrochements ne pourront pas dépasser une hauteur de 1mètre.

Règles relatives aux constructions :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.

Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.

D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre rosé » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalisation, acrotère, élément architectural particuliers,...

les percements :

Les percements seront alignés verticalement sur leurs axes en AUv et seront de préférence de proportion verticale.

En AU, il n'est pas prescrit de règlement particulier.

les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

Les couleurs des menuiseries des volets et des fenêtres devront être en harmonie.

Les toitures :

Les toitures devront présenter une pente de 30 à 35% ou s'harmoniser avec l'existant dans le cas d'une extension. Les toitures inversées ne seront pas autorisées.

Elles seront réalisées de préférence avec des tuiles Canales de terre cuite de couleur rouge-brun. Sauf pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des petites surfaces (30 m² maximum d'un seul tenant).

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets EDF/GDF devront être encastrés dans la maçonnerie et masqué par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

En AUv, les chaudières avec ventouses seront interdites en façade sur rue.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Clôtures

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.

Dans la zone AUv:

Les clôtures devront suivre les règles qui suivent :

- elles seront obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,70 mètre environ afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.
- Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres, mais en aucun cas, le muret maçonné ne pourra dépasser une hauteur de 0.70 mètre, cependant de part et d'autre des portails, des murs pourront être tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres.

Dans les zones AU et AUs :

Les murets maçonnés sont interdits, sauf :

- s'ils assurent un soutènement, lequel ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre.
- De part et d'autre d'un portail sur une longueur maximale de 4 mètres, sur une hauteur maximale de 1,50m.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par logement. Toutefois, pour l'habitat locatif social, financé par un prêt aidé par l'Etat, il pourra être autorisé une dispense de l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 5 lots : 1 place supplémentaire par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnements nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de vente.
- Pour les restaurant et hôtels : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage, marge de recul par rapport aux voies doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire paysagées ou réservées à des plantations avec 1 arbre de haute-tige pour 50 m².
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont classés à conserver et protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur AU :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,1 lorsque la parcelle dépend d'un assainissement individuel nécessitant un minimum parcellaire de 2500 m².
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 lorsque la parcelle dépend d'un assainissement individuel nécessitant un minimum parcellaire de 1500 m².
- Si les parcellaires sont raccordées au réseau collectif d'assainissement, le minimum parcellaire requis tombe et le coefficient d'occupation des sols sera de 0,3.

Dans le secteur AUv :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Nota :

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) fixe le nombre de m² de Surface de plancher pouvant être construit sur un foncier donné.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

La zone AU0 est une zone naturelle, non équipée constituant une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen et long terme. Définie à C.O.S. nul, cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une modification du P.L.U.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE AU0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Néant.

ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE AU0 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A du P.L.U est une zone naturelle agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend un sous-secteur Ah pour identifier les constructions existantes qu'il convient de voir évoluer pour garantir leur pérennité.

Lorsque les zones sont soumises à des risques d'inondations, elles ont été identifiées sur le règlement graphique par une trame.

Ces secteurs sont en outre soumis aux prescriptions particulières de la doctrine régionale de prise en compte des risques d'inondations dans l'environnement jointe dans la rubrique « informations utiles » du dossier de P.L.U.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction est interdite sauf, les constructions et installations visées à l'article 2

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

- Les bâtiments d'élevage dépendant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) devront être implantés à plus de 50 ou 100 mètres selon la taille du cheptel, de toute habitation occupée par des tiers, sauf en cas de dérogation avec avis de la Chambre de l'agriculture.
- Les constructions et installations nouvelles directement liées et nécessaire à l'activité agricole dont les logements des exploitants. Ceux-ci devront se situer à proximité des bâtiments d'exploitation, dans un rayon de 100 mètres.
- L'extension des locaux à usage d'habitation existants dans la limite d'une création de 50m² de surface de plancher .
- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage,...) aux locaux d'habitation dans la limite de 50m² d'emprise au sol .

- Les campings à la ferme, les aires naturelles de camping et les fermes auberges, gîtes ruraux dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants uniquement, à condition qu'ils soient situés à proximité de bâtiments agricoles déjà existants, soit dans un rayon de 100 mètres et qu'ils constituent un complément à l'activité agricole de base de l'agriculteur.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public, et les réseaux d'intérêts publics : transformateurs, antennes, pylônes, parking et aires de stationnement, voiries, ...
- Dans les zones inondables, les extensions et les annexes ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient édifiées avec le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Les constructions nouvelles et les aires de campings sont cependant interdites.

Dans la zone Ah :

- L'extension des locaux à usage d'habitation existants dans la limite d'une création de 50 m² de surface de plancher .
- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage,...) aux locaux d'habitation dans la limite de-50 m² d'emprise au sol.
- L'aménagement, le changement d'affectation et l'extension de bâtiments ayant perdu leur vocation agricole à condition :
 - Que le changement d'affectation soit destiné à de l'habitat, du bureau ou de la restauration.
 - Que ce bâtiment soit desservi par les réseaux et que la capacité de ces derniers soit suffisante pour l'usage envisagé,
 - Que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole se situe à plus de 50 m d'un hangar de stockage de grains,
 - Que la surface de plancher aménageable soit limitée à 200 m² au total,
 - Que les extensions et les annexes soient limitées à-50 m² d'emprise au sol au total.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...)
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :
 - aux exigences de la sécurité,
 - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès nouveaux sont interdits, en revanche s'ils existent, ils seront interdits dans la mesure où ils sont desservis par une autre voie.

Voiries :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX1 – Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement*A – eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune.

Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est obligatoire de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans les zones A et Ah :

Toute nouvelle construction doit être implantée dans les conditions suivantes :

- A 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, lesquels devront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

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

Dans les zones A et Ah :

Toute construction doit être implantée en limite de parcelle ou à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, lesquels devront être implantés en limite de parcelle ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux limites.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas compté à partir du terrain naturel avant travaux, au faîtage du toit ou en cas de toit-terrasse, à son point le plus haut (c'est à dire : l'acrotère).

Elle est fixée :

- à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitat.
- à 4 mètres pour les constructions types abris de jardins, cabanes de pêche, cabanons,...
- à 10 mètres pour les constructions à usage agricole.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour des éléments fonctionnels des installations agricoles.

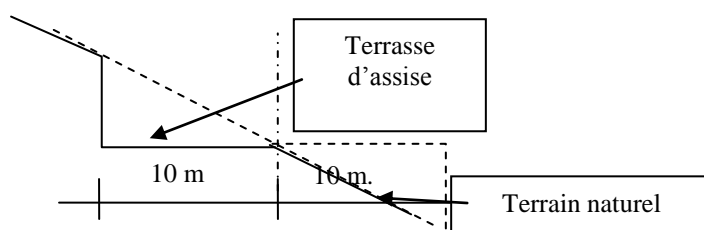
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Dans les secteurs A et Ah :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

a) Adaptation au terrain :

- Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escaliers et non en une seule plate-forme.



- Les faîtages devront être parallèles aux courbes de niveaux.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les enrochements ne pourront pas dépasser une hauteur de 1 mètre.

b) Façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens soit l'« ocre ».
- Les percements et les menuiseries ne sont pas réglementés.

c) Toitures :

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35% et réalisées de préférence de couleur rouge-brun.

d) Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les murs maçonnés sont interdits. Les clôtures doivent être constituées par des haies champêtres, dans lesquelles pourront être dissimulée une clôture transparente et non visible.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont classés à conserver et protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La construction de bâtiments ou installations pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure en vue d'une meilleure intégration au site.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites,
- des milieux naturels,
- des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique),
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels,

comprenant des constructions qui pourraient évoluer.

Lorsque les zones sont soumises à des risques d'inondations, elles ont été identifiées sur le règlement graphique par une trame.

Ces secteurs sont en outre soumis aux prescriptions particulières de la doctrine régionale de prise en compte des risques d'inondations dans l'environnement jointe dans la rubrique « informations utiles » du dossier de P.L.U.

La zone N comprend un sous-secteur Nh pour identifier les constructions existantes qu'il convient de voir évoluer pour garantir leur pérennité.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Aucune construction n'est admise à l'exception de celles autorisées dans l'article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- Dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...)
- Les accès, les voiries, les chemins piétonniers et les ouvrages hydrauliques de gestion des eaux liées à des services publics ou des équipements collectifs.

En zone Nh :

Dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il sera admis :

- Le changement de destination des bâtiments existants, sous réserve :
 - Que le bâtiment soit desservi par les réseaux et que la capacité de ces derniers soit suffisante pour l'usage envisagé,
 - Que le bâtiment soit destiné à de l'hébergement hôtelier, du bureau, du commerce, une fonction d'entrepôt ou de l'habitat.
- L'extension des locaux à condition que cette extension soit limitée à la création de 50 m² de surface de plancher maximale dans la limite d'une surface de plancher aménageable de 200 m² au total.
- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage,...) aux locaux d'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres déterminé autour des bâtiments existants.
- Les constructions d'annexes aux locaux voués à un hébergement hôtelier ou de la restauration, du commerce ou une fonction d'entrepôt dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres déterminé autour de la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...)

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIEAccès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :
 - aux exigences de la sécurité,
 - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès nouveaux sont interdits, en revanche s'ils existent, ils seront interdits dans la mesure où ils sont desservis par une autre voie.

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune. Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet.

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est obligatoire de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée dans les conditions suivantes :

- A 5 mètres minimums de l'emprise des voies.

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, lesquels devront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

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

- Toute construction doit être implantée en limite de parcelle ou à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, lesquels devront être implantés en limite de parcelle ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux limites.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.
Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation de poste de transformation EDF et autres équipements publics.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas compté à partir du terrain naturel avant travaux, au faitage du toit ou en cas de toit-terrasse, à son point le plus haut (c'est à dire : l'acrotère).

Elle est fixée :

- à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitat.
- à 4 mètres pour les constructions types abris de jardins, cabanes de pêche, cabanons,...
- à 10 mètres pour les constructions à usage agricole et économique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour des éléments fonctionnels des installations agricoles.

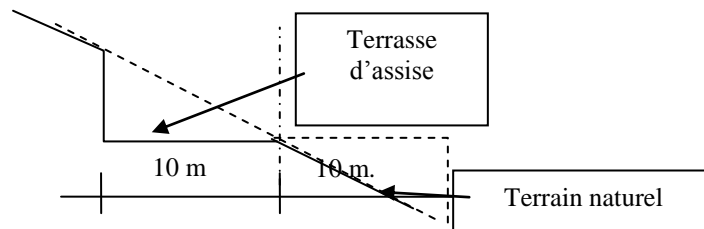
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Dans les secteurs Nh :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

a) Adaptation au terrain :

- Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escaliers et non en une seule plate-forme.



- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les enrochements ne pourront pas dépasser une hauteur de 1mètre.

b) Façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens soit l'« ocre ».
- Les percements et les menuiseries ne sont pas réglementés.

c) Toitures :

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35% et réalisées de préférence avec des tuiles Canales de terre cuite de couleur rouge-brun. Les toitures devront présenter une pente de 30 à 35% . Les toitures inversées ne seront pas autorisées.

Pour les extensions et les annexes, le matériau de couverture devra être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.

d) Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les murs maçonnés sont interdits. Les clôtures doivent être constituées par des haies champêtres, dans lesquelles pourront être dissimulée une clôture transparente et non visible.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations.
Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont classés à conserver et protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

LEXIQUE

Alignement :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Hauteur des constructions :

Sauf si le règlement propre à chaque zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée au droit de la construction à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet, jusqu'à son point le plus haut, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

Unité foncière ou terrain :

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

Limites séparatives :

Limites latérales : limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles ou limites arrières : Il s'agit de la limite opposée à celle qui borde la voie principale d'accès à la parcelle.

Voie :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone) est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Emprises publiques :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 des règlements de zones déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Bâtiments annexes :

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leurs sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière (ex. : remise, abri de jardin, piscine, pool-house,...)

Extensions :

Est dénommée « extension », l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

Logement accessible à prix abordable (Cf PLH) :

Il s'agit :

- des lots à bâtir à coût maîtrisé (<400 m² à 600 m²),
- des villas clés en main à moins de 200 000 € TTC.

Façade de construction :

Coté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments et constructions, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcon, terrasses, débords de toitures,...). Les terrasses de plain pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. En revanche, une terrasse couverte ou surélevée constitue de l'emprise au sol.

Coefficient d'Occupation des Sols :

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol.

Surface de plancher :

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction :

- A) des vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.
- B) les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- C) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- D) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- E) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- F) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par des parties communes.
- G) d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telle qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Retrait et recul :

La notion de recul des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques comme vis à vis des limites séparatives (article 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est à dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassement, corniches, oriels, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtres,... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétonne, voitures,...)

Catégories de destination des constructions :**Les constructions à usage d'habitations :**

Il s'agit des logements en général, quelles que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Il n'y a pas de discrimination entre les différentes sortes de logements ne entre les différentes formes de propriétés (copropriétés, multi-propriété,...)

Néanmoins, le document d'urbanisme peut tout en interdisant les constructions à usage d'habitation admettre les logements liés à une fonction de gardiennage.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à usage d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiées que dans un cadre collectif qui permet d'en assurer la gestion et l'entretien.

Les constructions à usage hôtelier :

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du logement quelle que soit la forme d'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, hébergement léger, bungalow,...)

Les constructions à usage d'équipements collectifs :

C'est une catégorie vaste et certainement ambiguë, qui englobe des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels,...) mais éventuellement des équipements de même nature, mais privés, qu'on retrouve partiellement sans que les notions ne la recouvrent bien dans le concept d'installation d'intérêt général employé en matière d'emplacement réservé.

Les constructions à usage de bureaux et de services :

Ce groupe de destination recouvre la fonction d'activités tertiaires.

Les constructions à usage industriel :

Ils doublent très souvent la notion d'installation classée. Il s'agit de constructions recouvrant la fonction d'activités secondaires et primaires.

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux :

Il s'agit de bâtiments de stockage pour une quantité importante d'objet qu'une entreprise vient d'acheter et qu'elle compte rendre.

Les constructions à usage de stationnement :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou en souterrain.

Les constructions à usage agricole :

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Les lotissements :

L'opération de lotissement peut avoir des destinations variées : lotissement à usage d'habitation et lotissement à usage d'activité.

Il s'agit d'une procédure destinée à diviser une unité foncière.

PHEC : Plus hautes Eaux Connues