

DÉPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-SUR-VIEUX-JONC

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

2 – Règlement

NOTIFICATION

SOMMAIRE

TITRE I -DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL..... 2

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS 6

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT 8

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... 10

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... 20

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 31

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX..... 38

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 46

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU47

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU55

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 58

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....59

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 65

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 66

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NHL 71

ANNEXES 76

ANNEXE 1 - NUANCIER POUR LA COUVERTURE 77

ANNEXE 2 - NUANCIER POUR LES ENDUITS DE FAÇADES 78

TITRE I -DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de St André sur Vieux Jonc.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DE REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement ;
- R. 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 – Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 – Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 – Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 – L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 – Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

7 – Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- zone UA,
- zone UB avec le secteur UBa,
- zone UL,

- zone UX avec les secteurs UXa et UXb.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- zone 1AU avec le secteur 1Aua,
- zone 2AU.

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », elle est regroupée au titre IV du présent règlement et comprend :

- zone A.

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », elle est regroupée au titre V du présent règlement et comprend :

- zone N,
- zone Nhl.

Les **emplacements réservés** et les **espaces boisés classés** :

- les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier,
- les espaces boisés classés, au titre de l'article L. 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappel pour chaque zone concernée.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. rendu public ou approuvé :

1. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11).

2. La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-13) ;

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

3. Le camping et le stationnement des caravanes est réglementé (article R 443-1 à R 443-16) :

- le stationnement de caravanes, quel qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
- l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (article R 444-1 à R 444-4).

5. L'instauration du permis de démolir



Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU.

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I – ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie – eau – assainissement – électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- de l'existence des risques,
- etc....

Les zones UA et UB

Zone destinée principalement à l'habitat dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités et services.

La zone UX

Zone à vocation d'accueil des activités économiques.

II – ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Selon les objectifs de la Municipalité (urbanisation à plus ou moins long terme, priorité d'aménagement des quartiers, etc...), elles sont de deux types :

La zone 1AU

Permet la réalisation, à court terme, d'opérations d'aménagement dans des conditions fixées par le projet d'aménagement et de développement durable. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durable et le règlement.

La zone 2AU

Permet à long terme des opérations d'aménagement. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, après modification ou révision du P.L.U.

III – ZONE AGRICOLE (A)

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

IV – ZONE NATURELLE (N)

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Pour ce faire un secteur Nhl a été prévu où les transformations d'usage sont autorisées.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

des emplacements réservés pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

des espaces boisés classés à protéger ou à créer pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA est destinée principalement à la fonction résidentielle. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes et non polluantes.

Elle recouvre la partie urbaine (centrale) dense de ST ANDRE SUR VIEUX JONC, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale à l'alignement des voies.

UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les dancings et discothèques,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités d'accueil et garages collectifs de caravanes (art. R442-2 du Code de l'urbanisme)
 - Les mobiles home.
- Les exhaussements ou affouillements des sols.

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

1) Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les bâtiments et locaux à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 250 m² de SHOB.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m².
- Les installations classées et leur extension quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

UA 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres intégrant une voie piétonne d'au moins 1,50 mètres de largeur.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Non réglementées.

UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsqu'elles s'inscrivent dans la continuité d'un paysage urbain de rue, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 3 mètres de la limite séparative.

En limite avec la zone UXb, le retrait est d'au moins 10 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, le retrait n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre

Les piscines doivent s'implanter en retrait à au moins 2 mètres de la limite séparative.

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

Pas de prescription particulière

UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 11 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au-dessus du maximum ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.

UA 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Les éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%. **Toutefois, les toitures pourront présenter une pente de toit différente dans le cas de vérandas, de couvertures de piscine et d'annexes.**

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.
- pour les bâtiment à usage d'équipements publics ou collectifs

La couverture présentera un aspect de tuile traditionnelle, **de type tuile creuse, plate ou mécanique. Toutefois, un aspect différent pourra être prévu pour les vérandas et les couvertures de piscine.**

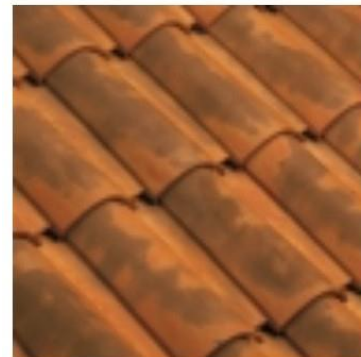
Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.



Rouge



Rouge Nuancé



Vieilli Nuancé Sur
Fond Rouge

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit d'enduit, et les enduits devront être de teinte conforme au nuancier ci-dessous.
- Soit de bardage bois ou panneau composite bois. Le bardage pourra présenter une teinte bois naturelle ou une teinte conforme au nuancier des enduits.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics ou collectifs, cette règle ne s'applique pas.



Pierre rosée - 005



Rose clair - 002



Ocre rosé - 086



Rose foncé - 006



Doré clair - 230



Rose ocre moyen - 258



Pierre clair - 015



Ton pierre - 016



Pierre foncée - 017



Crème - 041



Brun clair - 044



Beige - 009



Beige clair - 207



Jaune tuffau - 306



Jaune ivoire - 231



Terre jaune - 310



Jaune dune - 101

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Le PVC est à éviter.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un grillage ou garde-corps, pouvant être doublé d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté sur un muret de 0,8 mètre maximum traité comme les façades des bâtiments ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,8 m
- soit d'un mur plein maçonné de 1,8 m, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Recherche architecturale

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

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, seront refusés les projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :

- 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
- 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
- 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
- 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
- Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de surface de plancher,
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- Dans tous les cas : 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
- L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
- Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places

de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activité admises dans la zone.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants,...) soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, espaces engazonnés...). Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10 % de la superficie totale du tènement.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB concerne les secteurs périphériques au centre village.

Elle comprend principalement les habitations, elle peut accueillir des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs suivants :

- secteur UBa : secteur d'habitat de moyenne densité.

UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les dancings et discothèques,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités d'accueil et garages collectifs de caravanes (art. R442-2 du Code de l'Urbanisme)
 - Les mobiles home
- Les exhaussements ou affouillements des sols.

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

1) Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les bâtiments et locaux à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 250 m² de SHOB.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m².
- Les installations classées et leur extension quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

UB 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur intégrant une voie piétonne d'au moins 1,50 mètres de largeur. Dans le cas d'une voie à sens unique, la largeur de plate-forme peut être réduite à 6 m.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liées à l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour des constructions en deuxième rideau qui n'ont qu'un chemin d'accès donnant sur une emprise publique.
- Pour les constructions d'intérêt général.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- Pour les annexes dont la hauteur à l'égout du toit en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.
- Pour les constructions d'intérêt général.

Les piscines doivent s'implanter en retrait à au moins 2 mètres de la limite séparative.

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

La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments à usage de logement non contigus est de 4 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
- Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 11 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au-dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.

UB 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Les éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%. **Toutefois, les toitures pourront présenter une pente de toit différente dans le cas de vérandas, de couvertures de piscine et d'annexes.**

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture,
- pour les bâtiment à usage d'équipements publics ou collectifs.

La couverture présentera un aspect **de tuile traditionnelle, de type tuile creuse, plate ou mécanique. Toutefois, un aspect différent pourra être prévu pour les vérandas et les couvertures de piscine.**

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.



Rouge



Rouge Nuancé



Vieilli Nuancé Sur
Fond Rouge

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Hors secteur UBa, les façades doivent être recouvertes d'un enduit conforme au nuancier ci-après, ou d'un bardage. La teinte de ce bardage devra être choisie en harmonie avec les constructions environnantes.

En secteur UBa, les façades doivent présenter un aspect :

- Soit d'enduit, et les enduits devront être de teinte conforme au nuancier ci-dessous.
- Soit de bardage bois ou panneau composite bois. Le bardage pourra présenter une teinte bois naturelle ou une teinte conforme au nuancier des enduits.



Pierre rosée - 005



Rose clair - 002



Ocre rosé - 086



Rose foncé - 006



Doré clair - 230



Rose ocre moyen - 258



Pierre clair - 015



Ton pierre - 016



Pierre foncée - 017



Crème - 041



Brun clair - 044



Beige - 009



Beige clair - 207



Jaune tuffau - 306



Jaune ivoire - 231



Terre jaune - 310



Jaune dune - 101

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics ou collectifs, cette règle ne s'applique pas.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un grillage ou garde-corps, pouvant être doublé d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté sur un muret de 0,8 mètre maximum traité comme les façades des bâtiments ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,8 m
- soit d'un mur plein maçonné de 1,8 m, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Recherche architecturale

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

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, seront refusés les projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :

- 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
- 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
- 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher
- 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
- Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de surface de plancher,

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- Dans tous les cas : 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
 - Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activité admises dans la zone.
- Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable

appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants,...) soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, espaces engazonnés...). Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10 % de la superficie totale du tènement.

- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL est destinée principalement à des activités de sports et de loisirs.
Elle est située entre le "Lotissement de la Bêche" et le village.

UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements collectifs ou à tous les aménagements ou constructions qui leur sont liées, et au service public ou d'intérêt collectif et en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous condition de l'article UL.2 du présent règlement.

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

- Les équipements d'infrastructures publics sportifs et de loisirs, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Aires de jeux, de détente, de sports ouvertes au public,
 - Aires de stationnement ouvertes au public,
 - Création de bassin de rétention d'eaux pluviales et de ruissellement.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

UL 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

UL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions d'intérêt général.

UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour les annexes dont la hauteur à l'égout du toit en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.
- Pour les constructions d'intérêt général.

UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 4 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
- Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

UL 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 11 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au-dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.

UL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Les éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un grillage ou garde-corps, pouvant être doublé d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté sur un muret de 0,8 mètre maximum traité comme les façades des bâtiments ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,8 m
- soit d'un mur plein maçonné de 1,8 m, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
- Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de surface de plancher,
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les salles de spectacle et de réunions :

- 1 place de stationnement pour 2 spectateurs,

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
- L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
- Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales,
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- industrielles,
- commerciales,
- de services,

La commune possède 2 zones UX :

- une zone artisanale (UXa) située à l'entrée Nord de la commune,
- une zone (UXb) située à la sortie Sud de la commune.

UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les dancings et discothèques,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
 - Les mobiles home.
- Les exhaussements ou affouillements des sols.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement à l'habitat.

UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements (problématiques de sécurité par rapport aux installations, risque de vol de stock, de machine ou de matériel, etc.), et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. Cette partie destinée à l'habitation ne devra pas représenter une surface de plancher supérieure à 50% de la surface globale du bâtiment d'activités et en tout état de cause, la surface de plancher global de l'habitation ne pourra excéder 150 m².
- Les bâtiments liés à la transformation et la commercialisation de produits agricoles, ou annexes aux activités agricoles.
- L'agrandissement des installations classées soumises à autorisation générant un périmètre de protection ou d'isolement, dès lors que ce dernier ne franchit pas les limites avec une zone résidentielle (UA) ou d'extension (AU) à vocation d'habitat.
- Les installations classées et leurs extensions quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les équipements publics à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

UX 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 9 mètres de largeur intégrant une voie piétonne d'au moins 1,50 mètres de largeur.

UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

UX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

UX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les constructions d'intérêt général.
- L'implantation en limite d'emprise publique est autorisée pour les constructions qui n'excèdent pas 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit et seulement sur la voirie interne à la zone.

UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 5 mètres de la limite séparative.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour les annexes dont la hauteur à l'égout du toit en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.

En zone UXb, un retrait par rapport à la zone UA de 10 mètres minimum doit être observé.

UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 4 mètres.

UX 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de surface totale du tènement égale à 50 %.

UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée pour les constructions à usage d'activité.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 11 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au-dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.

UX 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Les éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un grillage ou garde-corps, pouvant être doublé d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté sur un muret de 0,8 mètre maximum traité comme les façades des bâtiments ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,8 m
- soit d'un mur plein maçonné de 1,8 m, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

UX 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou activités artisanales :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
- Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future à court terme du village de St André sur Vieux Jonc.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1Aua secteur d'habitat de moyenne densité.

1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les dancings et discothèques,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités d'accueil et garages collectifs de caravanes (art. R442-2 du Code de l'Urbanisme)
 - Les mobiles home.
- Les exhaussements ou affouillements des sols.

1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières :

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :
 - Opération d'une superficie minimale de 5 000 m² sauf s'il s'agit du dernier terrain de la zone.
 - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures et les superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - L'opération doit s'inscrire dans le schéma d'organisation prévu dans les orientations d'aménagement du P.L.U. sur le secteur concerné par l'opération.

1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur intégrant une voie piétonne d'au moins 1,50 mètres de largeur.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour des constructions en deuxième rideau qui n'ont qu'un chemin d'accès donnant sur une emprise publique.
- Pour les constructions d'intérêt général.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- Pour les annexes dont la hauteur à l'égout du toit en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.
- Pour les constructions d'intérêt général.

Les piscines doivent s'implanter en retrait à au moins 2 mètres de la limite séparative.

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

La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 4 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
- Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 11 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au-dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.

1AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Les éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un grillage ou garde-corps, pouvant être doublé d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté sur un muret de 0,8 mètre maximum traité comme les façades des bâtiments ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,8 m
- soit d'un mur plein maçonné de 1,8 m, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couvertine en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :

- 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
- 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
- 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
- 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
- Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de surface de plancher,
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- Dans tous les cas : 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les salles de spectacle et de réunions :

- 1 place de stationnement pour 2 spectateurs,
- 1 aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
- L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
- Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activité admises dans la zone.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...) soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, espaces engazonnés...). Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 10 % de la superficie totale du tènement.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de ZAC, d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU-2 du présent règlement.

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

Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.

Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementée

2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée

2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions d'intérêt général.

2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour les constructions d'intérêt général.

Les piscines doivent s'implanter en retrait à au moins 2 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementée.

2AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

2AU10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés

2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La destination de la zone A est une zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture.

Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non.

L'agriculture y est l'activité dominante.

Il existe un secteur Ah, qui permet l'évolution du bâti dispersé non liés à l'activité agricole.

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ah, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2 du règlement de la zone

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

1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Pour la zone A, hors secteur Ah

- Les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole soit des logements pour l'exploitant et son personnel. Les constructions d'habitation doivent trouver leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou à proximité de ces bâtiments.

Pour l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ah :

- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.

Dans le secteur Ah sont seuls autorisés :

- La reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol existantes.

- Le changement de destination des constructions sans dépassement des emprises au sol existantes et en conservant le volume initial du bâtiment.
- Les extensions liées à l'existant dans la mesure où elles ne dépassent pas 20 % de la surface déjà construite.
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la fonction d'habitation dans la limite maximum de 60 m².
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur emprise au sol est inférieure à 60 m².
- Les activités artisanales dans la limite du volume des bâtiments existants.

A 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour garantir l'assainissement individuel selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 30 mètres par rapport à l'alignement des routes nationales.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, ou d'intérêt général, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

De plus, une implantation à l'alignement des voies communales est autorisée pour les annexes ne dépassant pas une hauteur de 2m50.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux silos agricoles,
- Aux constructions d'intérêt général.
- Aux annexes ne dépassant pas une hauteur de 2m50 sur limite.

Les piscines doivent s'implanter en retrait à au moins 2 mètres de la limite séparative.

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

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres, une distance inférieure à la norme peut être admise.

A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 12 mètres.

Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

A 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

Les toitures terrasses sont interdites.

2) Les éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- 1,5 m dont 1 mètre pour les murs et éventuellement surmonté d'un grillage
- 2 mètres pour les haies végétales.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

A 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois, les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L 130-1 du CU.

2) Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre de volumes initiaux sans création de logements supplémentaires.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et les équipements à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les bâtiments d'exploitation forestière.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de nouveau logement.
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m².

N 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine ou animale.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour garantir l'assainissement individuel selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 30 mètres par rapport à l'alignement des routes nationales.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme ou d'intérêt général, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour les constructions d'intérêt général.

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

Non réglementée.

N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 12 mètres.

Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

N 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

Les toitures terrasses sont interdites.

2) Les éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- 1,5 m dont 1 mètre pour les murs et éventuellement surmonté d'un grillage
- 2 mètres pour les haies végétales.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

N 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhl

Caractère de la zone :

La zone Nhl est une zone naturelle concernant les territoires ruraux, où les extensions mesurées et les transformations d'usage d'anciens bâtiments agricoles en habitation sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des espaces agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites des milieux naturels et des paysages.

Nhl 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Nhl 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- La reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol existantes.
- Les extensions liées à l'existant dans la mesure où elles ne dépassent pas 20 % de la surface déjà construite.
- L'aménagement des constructions existantes présentant un intérêt architectural (c'est à dire des bâtiments se référant aux formes traditionnelles de l'architecture rurale locale ce qui exclut, par exemple, les hangars métalliques au matériaux non traditionnels ou les poulaillers ou porcheries récentes aux volumes non traditionnels...), avec ou sans changement de destination, dans le cadre des volumes initiaux.
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la fonction d'habitation dans la limite maximum de 60 m².
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m².
- Les activités artisanales dans la limite du volume des bâtiments existants.

Nhl 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée

Nhl 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être : déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Nhi 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour garantir l'assainissement individuel selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Nhi 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 30 mètres par rapport à l'alignement des routes nationales.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme ou d'intérêt général, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Nhi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour les constructions d'intérêt général.
- Pour les annexes dont la hauteur à l'égout du toit en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Nhi 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres, une distance inférieure à la norme peut être admise.

Nhi 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Nhi 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 12 mètres.

Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

Nhi 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

Les toitures terrasses sont interdites.

2) Les éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte.

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

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- 1,5 m dont 1 mètre pour les murs et éventuellement surmonté d'un grillage
- 2 mètres pour les haies végétales.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nhi 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Nhi 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Nhi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

ANNEXE 1 - Nuancier pour la couverture



Rouge



Rouge Nuancé



Vieilli Nuancé Sur
Fond Rouge

ANNEXE 2 - Nuancier pour les enduits de façades



Pierre rosée - 005



Rose clair - 002



Ocre rosé - 086



Rose foncé - 006



Doré clair - 230



Rose ocre moyen - 258



Pierre clair - 015



Ton pierre - 016



Pierre foncée - 017



Crème - 041



Brun clair - 044



Beige - 009



Beige clair - 207



Jaune tuffau - 306



Jaune ivoire - 231



Terre jaune - 310



Jaune dune - 101