

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du P.O.S. par délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2012.

Arrêt du projet de P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 Septembre 2018

Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 Septembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 17 Septembre 2019

Projet de modification n°1, lancée par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 décembre 2022



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne



Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

Sommaire	1
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Dispositions applicables à la zone urbaine UB	10
Dispositions applicables à la zone urbaine UC	16
Dispositions applicables à la zone urbaine UH	22
Dispositions applicables à la zone urbaine UE	28
Dispositions applicables aux zones UFz et UF	33
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
Dispositions applicables à la zone à urbaniser 1Aub	39
Dispositions applicables à la zone à urbaniser 1AUC	44
Dispositions applicables à la zone urbaine 2AUC	49
Dispositions applicables à la zone à urbaniser à vocation économique AUE	55
Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU	58
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
Dispositions applicables à la zone A, Ae	59
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	67
Dispositions applicables aux zones N, NL	68
ANNEXES	76
Liste des essences recommandées par le Conseil Départemental	77
Définitions	78

TITPE 1 - DISPOSITIONS GENEPALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LURIECQ**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Code du Patrimoine
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : (articles R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, 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 ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : (articles R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : (articles R.123.4 - R.123.7)

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

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

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** : (articles R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

4. ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; [...]. »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publiques et/ou sur des secteurs de risque.

6. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

7. PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L421-3 et R421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

8. ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

9. APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Le règlement de la commune de **LURIECQ** ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble de l'opération et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour la limite de l'opération et non pour chaque construction.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

Route départementale		Marge de recul par rapport à l'axe	
Numéro	Classement de la route	Habitations	Autres constructions
5	RIG	25 m	20 m
32	RIL	15 m	15 m
109	RIL	15 m	15 m
498	RS	35 m	25 m

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.

- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

Il est rappelé que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

11. DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

12. DISPOSITIONS DEROGATOIRES A L'APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR

Conformément aux articles L152-5° et R152-5° du Code de l'Urbanisme :

Article L152-5° du CU :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Article R152-5° du CU :

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

13. RISQUES D'INONDATION

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques de la direction départementale des territoires, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 juillet 1996).

Elles répondent aux objectifs suivants :

- Interdire l'implantation dans les zones les plus dangereuses
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion de crues
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages

Une consultation de la cellule risque de la DDT de la Loire, pour avis hydraulique, devra avoir lieu dès lors qu'une ouverture à la construction est envisagée dans des zones considérées comme inondables pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs précités.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB représente le centre bourg de Luriecq. Ce secteur est essentiellement composé de l'enveloppe urbaine historique et comporte une diversité de fonctions urbaines qu'il est important de conserver.

La zone UB est concernée par :

- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les industries
- Les affouillements et exhaussements de carrière
- Les entrepôts, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les activités commerciales, sauf celles mentionnées à l'article 2

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

- Les commerces à condition de disposer d'une surface de vente inférieure à 400 m² de surface de vente
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et dans la limite de 150 m² d'emprise au sol maximum
- L'artisanat à condition de disposer d'une emprise au sol de moins de 150 m²
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Dans le secteur délimité au plan de zonage en application de l'article L151-10 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées dans la zone peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ; et doivent respectées les orientations d'aménagement et de programmation définies (se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation publique.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est strictement interdit.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit rechercher prioritairement le recours à l'infiltration.

En cas d'impossibilité, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire

qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter intégralement dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement.

L'extension et l'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette implantation sont autorisés à condition de respecter les distances existantes, sans rapprochement par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une construction principale existante est implantée dans une bande de 0 à 15 mètres par rapport à l'alignement, les autres constructions réalisées sur la même parcelle (constructions principales et annexes) pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de 2 alignements.

Dans le secteur concerné par l'OAP, l'implantation en retrait d'au moins 3 m de la rue de la Mairie est imposée pour des raisons de sécurité.

Les annexes, constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

Dans une bande de 0 à 15 m par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- Soit sur au moins une limite séparative, de préférence en s'accolant au bâti existant, la distance à l'autre limite séparative ne devant pas être inférieure à 4 m

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant les règles d'implantation indiquées ci-dessus sont autorisés à moins de 4 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Au-delà de 15 m par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative, si la hauteur est inférieure ou égale à 4 m sur limite,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ces constructions, sans être inférieur à 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant les règles d'implantation indiquées ci-dessus sont autorisés à moins de 4 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois, les constructions implantées par rapport à la rue de la mairie sont autorisées en retrait de l'alignement, sans tenir compte des conditions déterminées ci-dessus, compte-tenu de l'étroitesse de la voie.

Dans le cas de parcelles n'ayant aucune limite séparative aboutissant à des voies ou emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ces constructions, sans être inférieur à 4 m.

Dans tous les cas, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

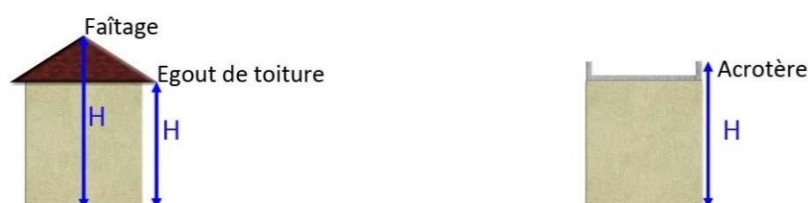
Article UB 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout ou l'acrotère des constructions ; ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisés, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²
- Les extensions, à condition de respecter les caractéristiques du bâtiment existant

Prescriptions générales

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

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions nouvelles, extensions, aménagements des bâtiments existants, doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural s'intégrant dans l'environnement bâti et adaptés au relief du terrain.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et des proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être.

Toitures :

Les toitures seront à 2 versants minimum. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 25% et 50%.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m².

Les toitures terrasses uniquement végétalisées sont autorisées.

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques de couleurs naturelles rouge dites « romane » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- Soit en tuiles creuses rouges

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Façades :

Le ton blanc est interdit.

Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.

~~Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par 1.4).~~

~~Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles)~~

~~Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.~~

Clôture :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façade et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront être en harmonie avec la couleur de façade des bâtiments.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 m.

Article UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC représente le développement urbain en majorité pavillonnaire, situé en périphérie du bourg, ou sur les hameaux situés à proximité immédiate.

La zone UC comprend un secteur UC1 correspondant à l'extension urbaine directe du centre bourg historique, dans laquelle une diversité de fonctions plus importante que le reste de la zone UC est encouragée.

La zone UC est en partie concernée par :

- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont règlementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UC :

- Les constructions agricoles et forestières
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et de matériaux disgracieux
- Le stationnement isolé de caravanes, (excepté au lieu de résidence)
- Les industries, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les commerces
- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements de carrière

En zone UC1 :

- Les constructions agricoles et forestières
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et de matériaux disgracieux
- Le stationnement isolé de caravanes, (excepté au lieu de résidence)
- Les industries, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les activités commerciales, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements de carrière

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 120 m² d'emprise au sol
- L'extension des constructions à usage artisanal ou industriel existantes, dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition :
 - de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU), pour le secteur concerné.
 - de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

En zone UC1, sont également soumises à condition :

- Les commerces à condition de disposer d'une surface de vente inférieure à 400 m² de surface de vente.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour facilement sans causer de dégradation au domaine public.

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit rechercher prioritairement le recours à l'infiltration. En cas d'impossibilité, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de minimum 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

Une autre implantation peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demie-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.
- Soit en limite séparative :
 - o Si la hauteur maximum est inférieure à 4 m sur limite,
 - o Ou dans le cas d'une mitoyenneté avec une autre construction sur la parcelle voisine, la hauteur ne devra alors pas dépasser la hauteur de la construction mitoyenne,

L'aménagement des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées sont autorisée avec des règles d'implantations différentes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la distance existante).

Les piscines, constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

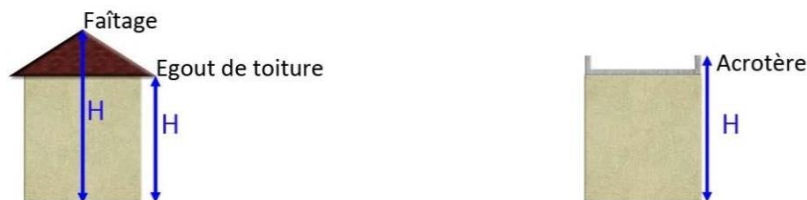
Article UC 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout ou l'acrotère des constructions ; ouvrages techniques, cheminées dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale est limitée à 7.5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisés, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²
- Les extensions, à condition de respecter les caractéristiques du bâtiment existant

Prescriptions générales

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

En l'absence de création d'architecture contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions nouvelles, extensions, aménagements des bâtiments existants, doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural s'intégrant dans l'environnement bâti et adaptés au relief du terrain.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et des proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être.

Toitures :

Les toitures seront à 2 versants minimum. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 25% et 50%.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m².

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques de couleurs naturelles rouge dites « romane » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- Soit en tuiles creuses rouges

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Façades :

Le ton blanc est interdit.

Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.

~~Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par 1.4).~~

~~Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles)~~

~~Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.~~

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront être en harmonie avec la couleur de façade des bâtiments.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 m. La hauteur des murs de clôture est limitée à 1 m maximum.

Article UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est imposé la réalisation d'au minimum 2 places de stationnement par logement.

Article UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et arbres de haute tige seront conservés.

Les surfaces laissées libre de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond à un hameau historique, ayant connu un développement progressif, dont la taille, la typologie et le nombre de constructions justifient d'un secteur plus urbain.

Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat, dont l'objectif est de permettre l'évolution.

La zone Uh est en partie affectée par des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont règlementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et de matériaux disgracieux
- Le stationnement isolé de caravanes, (excepté au lieu de résidence)
- Les industries
- Les commerces
- Les bureaux et services
- Les activités artisanales
- Les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements de carrière

Article UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les annexes, y compris les piscines, à condition d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol (surface maximum ne comprenant pas les piscines).
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Chaque fonds ne disposera que d'un seul accès charretier.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Article UH 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public collectif, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit rechercher prioritairement le recours à l'infiltration. En cas d'impossibilité, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions annexes (y compris les piscines) doivent s'implanter en retrait de 4 m minimum.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

Une autre implantation peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres.

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.
- Soit en limite séparative si la hauteur maximum est inférieure à 4 m sur limite.

Les bassins des piscines doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

L'aménagement des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées sont autorisées avec des règles d'implantations différentes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la distance existante).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale de retrait entre des constructions à usage d'habitation (hors annexes) sera d'au moins 20 mètres, par rapport à tout point de la construction.

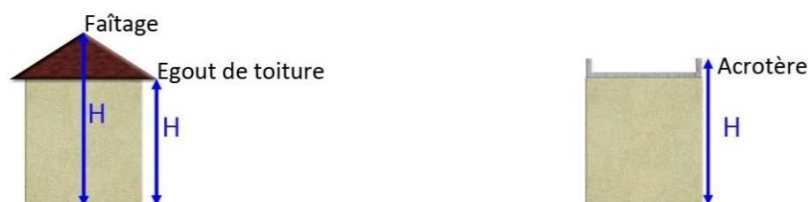
Article UH 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article UH 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout des constructions, ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale est limitée à 7.5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisés, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²
- Les extensions, à condition de respecter les caractéristiques du bâtiment existant

Prescriptions générales

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

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions nouvelles, extensions, aménagements des bâtiments existants, doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural s'intégrant dans l'environnement bâti et adaptés au relief du terrain.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et des proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être.

Toitures :

Les toitures seront à 2 versants minimum. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 25% et 50%.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m².

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques de couleurs naturelles rouge dites « romane » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- Soit en tuiles creuses rouges

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Façades :

Le ton blanc est interdit.

Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.

~~Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par 1.4).~~

~~Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejintot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).~~

~~Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.~~

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront être en harmonie avec la couleur de façade des bâtiments.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 m. La hauteur des murs de clôture est limitée à 1 m maximum.

Article UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est imposé la réalisation d'au minimum 2 places de stationnement par logement.

Article UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et arbres de haute tige seront conservés.

Les surfaces laissées libre de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

Les haies repérées au titre des articles L151-23° et R123-11 i du Code de l'Urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à la zone à vocation artisanale, d'enjeux micro-local. La zone UE est concernée par :

- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles
- Les constructions à usage d'habitation
- L'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping, de caravanning, d'habitation légère de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les commerces, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les industries, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les entrepôts, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les bureaux sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les installations de panneaux solaires au sol

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Les commerces de type showroom ou magasin d'usine à condition~~ Les commerces de type showroom sont autorisés aux conditions ci-dessous (les commerces de détails, les restaurants et les activités de service sont interdits) :

- ~~d'être liés à une activité industrielle ou artisanale existante sur site de mettre en valeur la production d'une~~ activité industrielle ou artisanale existante sur site (activité de production, réparation ou autre activité autorisée dans la zone),
- ~~de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale du bâtiment et d'être intégré au~~ bâtiment d'activité dans la limite de 30% de la surface totale de plancher et d'emprise au sol du bâtiment et d'être intégré au bâtiment d'activité,
- ~~d'être limités à 200 m² de surface de plancher sans jamais être supérieur à 200 m².~~
- Les industries, les entrepôts et les commerces de gros dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol.
- Les bureaux liés à une activité de production sur le site.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 4 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 4 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée ~~à moins de 4 mètres soit à l'alignement, soit en retrait~~, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions voisines, sans être inférieur à 3 m
- Soit sur limite :
 - o Si la hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite
 - o Si le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés avec des retraits différents de ceux indiqués précédemment, à condition de respecter la distance existante, par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

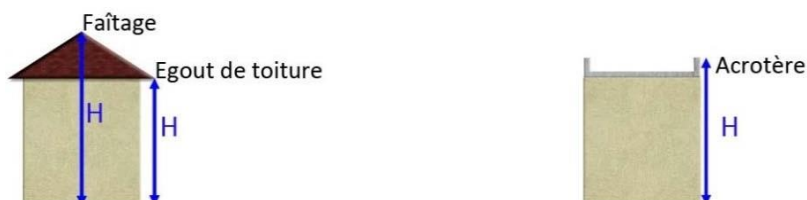
Article UE 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'au sommet des constructions (faîtage), ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximum peut être augmentée de 1 m maximum pour intégrer des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisés, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-après sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions

Tenue des parcelles :

Les constructions, installations et aménagements, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Terrassements – Plates-formes :

Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ne seront effectués que lors de la construction desdits bâtiments, afin de limiter le risque d'érosion des sols et d'impacts sur le paysage.

Constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants devront présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement général.

Les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à être enduits recevront obligatoirement un enduit adapté.

~~En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux,~~ Les couleurs seront obligatoirement mates. Les couleurs vives, le noir, le blanc et les contrastes sont interdits.

Les toitures devront être en harmonie avec l'architecture du secteur concerné, tant pour la forme que pour la couleur.

Les enseignes devront être intégrées dans le volume des façades et ne devront dépasser ni l'égout de toiture, ni 5m de hauteur depuis le terrain naturel.

Commune de Luriecq - PLU - Règlement

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale est limitée à ~~1 mètre~~ 1,80 mètre, sans que la partie maçonnée ne dépasse 1 m.

Les couleurs vives, le noir, le blanc et les contrastes sont interdits.

~~Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.~~

Les limites de propriété doivent être végétalisées par des haies vives à minima sur la moitié de leur linéaire.

Article UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes ~~au sein de la zone~~, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement ~~pour les véhicules légers seront de préférence réalisées dans des matériaux perméables en sol stabilisé ou engazonné~~, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les espaces de stationnement collectif devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité et seront plantés avec au minimum un arbre pour 6 places de stationnement.

Article UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées. ~~Les stockages doivent être masqués par des végétaux.~~ Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne, ...).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UFz ET UF

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UFz et UF sont des zones urbaines à vocation économique.

La zone UFz correspond au périmètre de la ZAC de la Gravoux. La zone UF correspond à des aménagements et activités situées en périphérie de la ZAC.

SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article UFz-UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d’habitation, en dehors de celles mentionnées à l’article 2
- L’exploitation de carrières
- L’hébergement hôtelier
- Les commerces, sauf ceux mentionnés à l’article 2
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers

Article UFz-UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d’être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les constructions à usage d’habitation sont autorisés à condition :
 - o qu’elles soient destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements édifiés sur la zone,
 - o qu’elles soient intégrées dans le volume du bâtiment économique
 - o de représenter une emprise au sol maximum de 20% de la surface totale du bâtiment avec un maximum de 50m².
- L’aménagement et l’extension limitée des constructions à usage d’habitation existantes sont autorisés à condition d’être limités à 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les commerces, de type showroom ou magasins d’usine, sont autorisés à condition :
 - o d’être lié à une activité artisanale ou industrielle existante sur site,
 - o de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale du bâtiment et d’être intégré au bâtiment d’activité,
 - o d’être limitée à 200m² de surface de plancher.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu’identifiées sur le plan de zonage au titre de l’article L.151-38° du Code de l’Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article UFz-UF 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les portails seront placés en recul de 5 m minimum entre l'alignement de la voie et les piles des portails.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Article UFz-UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article UFz-UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UFz-UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

L'implantation installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Article UFz-UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 5 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés avec des retraits différents de ceux indiqués précédemment, à condition de respecter la distance existante, par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

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

Non règlementé.

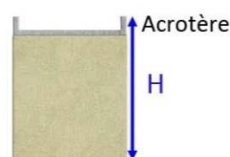
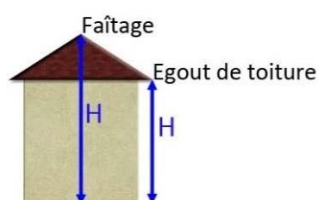
Article UFz-UF 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

L'emprise au sol des bâtiments et installations est limitée à 70% de la surface du terrain.

Article UFz-UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



La hauteur maximale est limitée à :

- 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation
- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les autres constructions

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximum peut être augmentée de 1 m maximum pour intégrer des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

La hauteur des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Article UFz-UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-après sont autorisées pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Tenue des parcelles :

Les constructions, installations et aménagements, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Terrassements – Plates-formes :

Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ne seront effectués que lors de la construction desdits bâtiments, afin de limiter le risque d'érosion des sols et d'impacts sur le paysage. Les plates-formes d'implantation des bâtiments prendront comme niveau de référence l'altitude moyenne des niveaux relevés aux quatre coins du terrain, pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

Les talus seront obligatoirement plantés.

Constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants devront présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement général.

Les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à être enduits recevront obligatoirement un enduit adapté.

En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates.

Les toitures devront être en harmonie avec l'architecture du secteur concerné, tant pour la forme que pour la couleur.

Stockage :

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale est limitée à 1 mètre.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

Article UFz-UF 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes au sein de la zone, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains. Elles comprendront au maximum une capacité de 12 places de stationnement d'un seul tenant.

Article UFz-UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

Il sera planté l'équivalence d'un arbre de haute-tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UFz-UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article UFz-UF 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UFz-UF 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser 1AUB est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture ne pourra être réalisée que sous réserve de la réalisation de travaux sur la station d'épuration, permettant l'absorption de cette opération par la station.

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale résidentielle, s'inscrivant dans le prolongement du cœur de bourg.

La zone 1AUB est en partie concernée par :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier).
- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont règlementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Le stationnement isolé de caravanes, (excepté au lieu de résidence)
- Les industries
- Les activités artisanales
- Les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements de carrière
- Les activités commerciales, sauf celles mentionnées à l'article 2

Article 1AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les commerces à condition de disposer d'une surface de vente inférieure à 400 m² de surface de vente
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article 1Aub 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont interdites.

Article 1Aub 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit rechercher prioritairement le recours à l'infiltration.

En cas d'impossibilité, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article 1AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 1AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de 4 m minimum.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article 1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de 4 m minimum.

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative si la hauteur maximum est inférieure à 4 m sur limite,
- Soit en retrait de 4 m minimum.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article 1AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

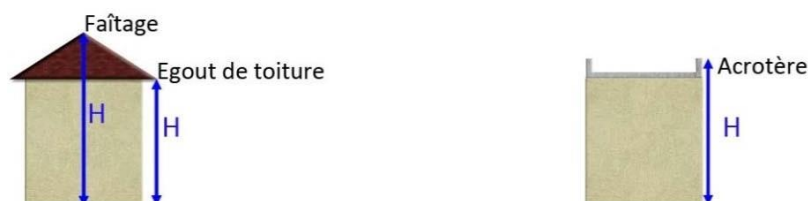
Non réglementé.

Article 1AUB 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article 1AUB 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout ou l'acrotère des constructions ; ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale est limitée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pas de prescriptions pour les dispositifs d'économie d'énergie car pas de réglementation au-delà de l'égout...

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²

Prescriptions générales

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

En l'absence de création d'architecturale contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural s'intégrant dans l'environnement bâti et adaptés au relief du terrain.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et des proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être.

Toitures :

Les toitures seront à 2 versants minimum. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 25% et 50%.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m².

Les toitures terrasses végétalisées sont uniquement autorisées.

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques de couleurs naturelles rouge dites « romane » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- Soit en tuiles creuses rouges

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Façades :

Le ton blanc est interdit.

Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Clôture :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façade et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront être en harmonie avec la couleur de façade des bâtiments.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 m.

Article 1AUB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

Le stationnement extérieur doit être perméable ou semi-perméable, sauf impossibilité technique démontrée.

Article 1AUB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libre de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article 1AUB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 1AUB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUC est une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle, s'inscrivant en accroche urbaine au centre bourg.

La zone 1AUC est en partie concernée par :

- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Le stationnement isolé de caravanes, (excepté au lieu de résidence)
- Les industries
- Les commerces
- Les bureaux et services
- L'hébergement hôtelier
- Les activités artisanales
- Les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements de carrière

Article 1AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article 1AUC 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour facilement sans causer de dégradation au domaine public.

Article 1AUC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est strictement interdit.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit rechercher prioritairement le recours à l'infiltration.

En cas d'impossibilité, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article 1AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 1AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article 1AUC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de minimum 4 m de la limite séparative des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative de voies privées ouvertes à la circulation publique ou en retrait.

Autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volume équivalents édifiées simultanément ou non,
- Soit en retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article 1AUC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

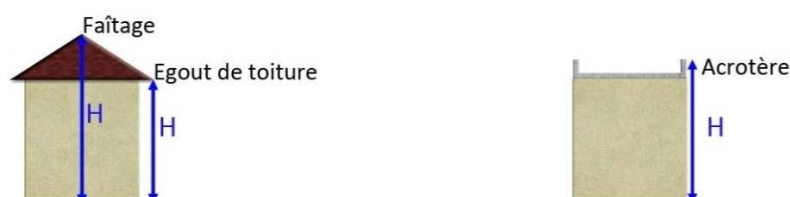
Non réglementé.

Article 1AUC 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article 1AUC 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout des constructions, ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²

Prescriptions générales

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

En l'absence de création d'architecture contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions nouvelles, extensions, aménagements des bâtiments existants, doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural s'intégrant dans l'environnement bâti et adaptés au relief du terrain.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et des proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être.

Toitures :

Les toitures seront à 2 versants minimum. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 25% et 50%.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m².

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques de couleurs naturelles rouge dites « romane » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- Soit en tuiles creuses rouges

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Façades :

Le ton blanc est interdit.

Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.

~~Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.~~

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront être en harmonie avec la couleur de façade des bâtiments.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 m. La hauteur des murs de clôture est limitée à 1 m maximum.

Article 1AUC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement extérieur doit être perméable ou semi-perméable, sauf impossibilité technique démontrée.

Il est imposé la réalisation d'au minimum 2 places de stationnement par logement.

Article 1AUC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libre de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article 1AUC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 1AUC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

2AUC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUC est une zone à urbaniser opérationnelle dont l'ouverture ne pourra être réalisée que sous réserve de :

- La réalisation de travaux sur la station d'épuration, permettant l'absorption de cette opération par la station
- L'aménagement d'au moins 50% de la zone 1AUc

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale résidentielle.

La zone 2AUC est concernée par :

- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont règlementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et de matériaux disgracieux
- Le stationnement isolé de caravanes, (excepté au lieu de résidence)
- Les industries
- Les commerces
- Les activités artisanales
- Les bureaux et services
- L'hébergement hôtelier
- Les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements de carrière

Article 2AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les pourcentages de mixité sociale définis au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. pièce X du dossier de PLU) et de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article 2AUC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont interdites.

Article 2AUC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est strictement interdit.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit rechercher prioritairement le recours à l'infiltration.

En cas d'impossibilité, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire

qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article 2AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 2AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article 2AUC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait des limites séparatives extérieures à la zone 2AUC, à une distance au moins égale à la demie-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.
- Pour les limites séparatives intérieures à la zone 2AUC : sur au moins une limite séparative.

Les piscines, annexes ; constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article 2AUC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

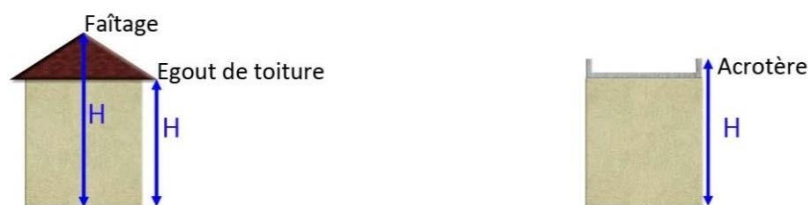
Article 2AUC 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article 2AUC 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout ou l'acrotère des constructions ; ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale est limitée à 7.5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Pas de prescriptions pour les dispositifs d'économie d'énergie car pas de réglementation au-delà de l'égout...

Article 2AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²
- Les extensions, à condition de respecter les caractéristiques du bâtiment existant

Prescriptions générales

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

En l'absence de création d'architecture contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions nouvelles, extensions, aménagements des bâtiments existants, doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural s'intégrant dans l'environnement bâti et adaptés au relief du terrain.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et des proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être.

Toitures :

Les toitures seront à 2 versants minimum. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 25% et 50%.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m².

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques de couleurs naturelles rouge dites « romane » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- Soit en tuiles creuses rouges

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Façades :

Le ton blanc est interdit.

Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.

~~Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par 1.4).~~

~~Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles)~~

~~Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.~~

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront être en harmonie avec la couleur de façade des bâtiments.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 m. La hauteur des murs de clôture est limitée à 1 m maximum.

Article 2AUC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est imposé la réalisation d'au minimum 2 places de stationnement par logement.

Article 2AUC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et arbres de haute tige seront conservés.

Les surfaces laissées libre de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article 2AUC 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article 2AUC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 2AUC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d’information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE est une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation, destinée à l'extension de la zone d'activité de la Chana, à l'entrée Est du bourg.

Cette zone est concernée par :

- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).
- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles
- Les constructions à usage d'habitation
- L'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping, de caravanning, d'habitation légère de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les commerces, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les industries, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les entrepôts, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les bureaux sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les installations de panneaux solaires au sol ;

Article AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les commerces de type showroom sont autorisés aux conditions ci-dessous (les commerces de détails, les restaurants et les activités de service sont interdits) :
 - o de mettre en valeur la production d'une activité industrielle ou artisanale existante sur site (activité de production, réparation ou autre activité autorisée dans la zone),
 - o dans la limite de 25% de la surface totale de plancher et d'emprise au sol du bâtiment et d'être intégré au bâtiment d'activité,
 - o sans jamais être supérieur à 200 m².
- Les industries, les entrepôts et les commerces de gros dans la limite de 800m² d'emprise au sol.
- Les bureaux liés à une activité de production sur le site.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

1) Accès :

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la route départementale.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 70 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 4 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 4 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Article AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieur à 3 m
- Soit sur limite, aux conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite
 - le bâtiment comprend un dispositif coupe-feu
 - la propriété riveraine est en zone UE ou AUE

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés avec des retraits différents de ceux indiqués précédemment, à condition de respecter la distance existante, par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait. Cette dérogation ne s'applique que si la propriété riveraine est en zone Ue ou AUE.

Article AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article AUE 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

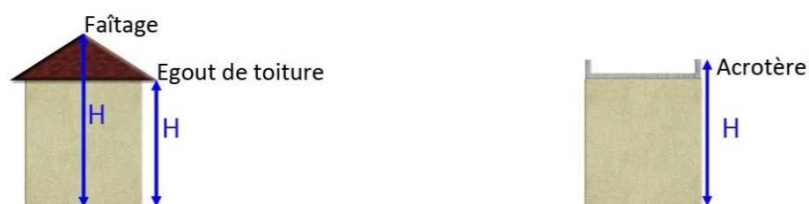
Non réglementé.

Article AU-AUE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

Commune de Luriecq - PLU - Règlement

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'au sommet des construction (faîtage), ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale est limitée à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximum peut être augmentée de 1 m maximum pour intégrer des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisés, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-après sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions

Tenue des parcelles :

Les constructions, installations et aménagements, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Terrassements – Plates-formes :

Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ne seront effectués que lors de la construction desdits bâtiments, afin de limiter le risque d'érosion des sols et d'impacts sur le paysage.

Toute précaution sera prise pour que les talus soient conformes à la réglementation en vigueur, avec des caractéristiques adaptées (à la nature du sol, la hauteur de dénivelée, ...) et pour assurer la pérennité de l'aménagement sans risque d'impacter la stabilité des terrains alentours (propriétés riveraines et voies).

Constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants devront présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement général.

Les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à être enduits recevront obligatoirement un enduit adapté.

Les couleurs seront obligatoirement mates.

Les couleurs vives, le noir, le blanc et les contrastes sont interdits

Les toitures devront être en harmonie avec l'architecture du secteur concerné, tant pour la forme que pour la couleur.

Les enseignes devront être intégrées dans le volume des façades et ne devront dépasser ni l'égout de toiture, ni 5m de hauteur depuis le terrain naturel.

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre, sans que la partie maçonnée ne dépasse 1 m.

Les couleurs vives, le noir, le blanc et les contrastes sont interdits.

Les limites de propriété doivent être végétalisées par des haies vives à minima sur la moitié de leur linéaire.

Article AUE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront de préférence réalisées dans des matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les espaces de stationnement collectif devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité et seront plantés avec au minimum un arbre pour 6 places de stationnement.

Article AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

Les stockages doivent être masqués par des végétaux.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article AUE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article AUE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

CARACTERE DE LA ZONE

~~La zone AUE est une zone à urbaniser non opérationnelle à vocation économique. Son ouverture nécessite une procédure d'évolution du PLU, si les besoins le nécessitent et sous réserve que les travaux sur la station d'épuration aient été réalisés.~~

La zone AU est zone à urbaniser non opérationnelle. Son ouverture nécessite une procédure d'évolution du PLU, si les besoins le nécessitent et sous réserve que les travaux sur la station d'épuration aient été réalisés.

La zone AU est concernée par :

- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU-~~AUE~~ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article AU-~~AUE~~ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article AU-~~AUE~~ 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article AU-~~AUE~~ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article AU-~~AUE~~ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AU-~~AUE~~ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Article AU-~~AUE~~ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Article AU-~~AUE~~ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article AU-~~AUE~~ 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article AU-~~AUE~~ 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

Article AU-~~AUE~~ 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Article AU-~~AUE~~ 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article AU-~~AUE~~ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU-~~AUE~~ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article AU-~~AUE~~-15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article AU-~~AUE~~ 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, Ae

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où le développement de l'agriculture est favorisé.

La zone A est concernée par :

- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).

La zone A comporte un secteur de taille et de capacité limitées Ae, correspondant à une activité économique isolée.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de ces secteurs humides ;
- le défrichement des boisements de ces secteurs humides ;
- la plantation dans les prairies de ces secteurs humides.

Les installations photovoltaïques au sol sont interdites.

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

En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions, installations et utilisations du sol, à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles de l'exploitation agricole ; et y compris les installations liées à la diversification des exploitations et ayant pour but le développement des énergies renouvelables/nouvelles.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à une exploitation agricole, dans la limite de 130 m² de surface de plancher (hors annexe et piscine)
- Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une activité agricole existante, telles qu'hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiment existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m², à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et :
 - d'être limitée à 30% de la surface de plancher existante
 - dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)
 - de ne pas compromettre l'activité agricole
- Les annexes des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total (total des annexes, hors piscine)
- Les piscines dans la limite d'une par tènement.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, du n°1 au n°17 **ainsi que les n°70 et 71**, si la vocation devient de l'habitation ou une activité touristique (gîtes, chambre d'hôtes, ...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, du n°18 au n°69 **ainsi que les n°72 et 73** pour extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés, les travaux qui contribuent à préserver les secteurs humides et les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

En zone Ae :

- L'extension des constructions à usage économique, dans la limite de 800 m² d'emprise au sol au total.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.

Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

- L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

- En l'absence de réseau public collectif, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit rechercher prioritairement le recours à l'infiltration. En cas d'impossibilité, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire l'objet d'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.

- Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

- Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m
 - Soit en limite séparative, si la hauteur sur limite est inférieure à 3 m, ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment des règles édictées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Les constructions annexes de l'habitation doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.

Les constructions d'habitation nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à moins de 100 m du bâtiment principal d'exploitation.

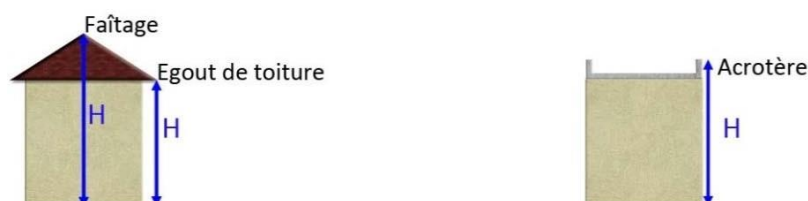
Article A 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage économique est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.5 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des constructions agricole est limitée à 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur maximum déterminée ci-dessus peut être augmentée de 1 m maximum pour intégrer des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²

Prescriptions générales

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

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions nouvelles, extensions, aménagements des bâtiments existants, doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural s'intégrant dans l'environnement bâti et adaptés au relief du terrain.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et des proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être.

Toitures :

Les toitures seront à 2 versants minimum. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 15% et 50%.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m².

Les appentis sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques de couleurs naturelles rouge dites « romane » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- Soit en tuiles creuses rouges

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Pour les constructions à usage économique (zone Ae) :

Les toitures sont de couleur rouge.

Pour les constructions à usage agricole :

Les toitures sont de couleur rouge.

Les tunnels agricoles d'une couleur différente ainsi que les matériaux translucides sont autorisés.

Façades :

Le ton blanc est interdit.

Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.

Pour les bâtiments agricoles, les matériaux translucides et les tunnels sont autorisés.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront être en harmonie avec la couleur de façade des bâtiments.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 m. La hauteur des murs de clôture est limitée à 1 m maximum.

Article A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et arbres de haute tige seront conservés.

Les surfaces laissées libre de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

Dans les secteurs humides identifiés sur le plan de zonage au titre du L151-23 CU :

- Le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement naturel sont interdits ;
- Les surfaces en coupe rase sont interdites ;
- La plantation de boisements non naturels tels que les peupliers et les résineux est interdite ;
- Le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique... est autorisé

Pour les haies et les arbres isolés à protéger au titre de l'article L151-23° du CU et repérés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisés :

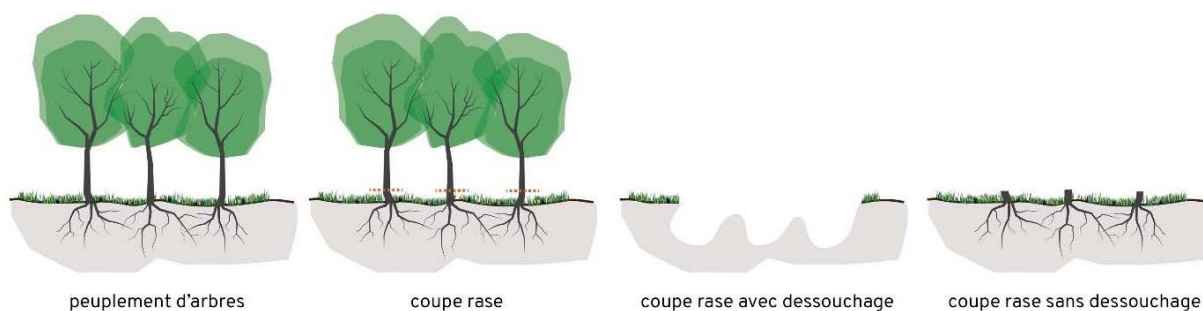
- Le déplacement de ces éléments pour la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole
- Le remplacement de ces éléments pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres avec interdiction d'espèces ornementales ou exogènes pour le remplacement : pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce ;
- La création de nouvelles haies sous réserve qu'elles soient constituées d'au moins trois espèces différentes : pas de haies monospécifiques, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce, dont une seule espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères) mais pas d'espèces ornementales ou exogènes ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

Le défrichement des arbres et haies identifiés est interdit.

Pour les boisements protégés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- le défrichement (changement d'occupation du sol) sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi qu'au réseau électrique
- la coupe rase* avec dessouchage sauf dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque de qualité phytosanitaire des arbres et d'allergie

*Coupe rase : coupe qui prélève, en une seule fois, la totalité du peuplement.



SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article A 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d’information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NL

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne notamment les bois, représentant une part importante du territoire.

La zone naturelle comprend un sous-secteur NL, dédié à l'accueil d'activités de loisirs

Les zones N et NL sont concernées par :

- Un périmètre de 500 m lié à la proximité d'un Monument Historique Classé. Se reporter aux pièces n°6 et 7 du PLU, relatives à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Des périmètres de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont règlementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°6 et 7 du dossier).
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU)

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme :

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de ces secteurs humides ;
- le défrichement des boisements de ces secteurs humides ;
- la plantation dans les prairies de ces secteurs humides.

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

En zone N :

- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, les travaux qui contribuent à préserver les secteurs humides et les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m², à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et :
 - d'être limitée à 30% de la surface de plancher existante,

- dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant +extension).
- Les annexes des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total (total des annexes, hors piscine).
- Les piscines dans la limite d'une par tènement.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver, ou qui ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales, dans ces secteurs humides.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition :
 - de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU).
 - de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

En zone NI :

- Les aires de jeux et de sport
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- L'extension des constructions et installations sportives et de loisirs existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Article N 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.
- L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents. Elle est soumise à une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.
- En l'absence de réseau public collectif, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit rechercher prioritairement le recours à l'infiltration. En cas d'impossibilité, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire l'objet d'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

Article N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les routes départementales.

- Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

- Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m
 - Soit en limite séparative, si la hauteur sur limite est inférieure à 3 m, ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées conformément des règles édictées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Les constructions annexes de l'habitation doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.

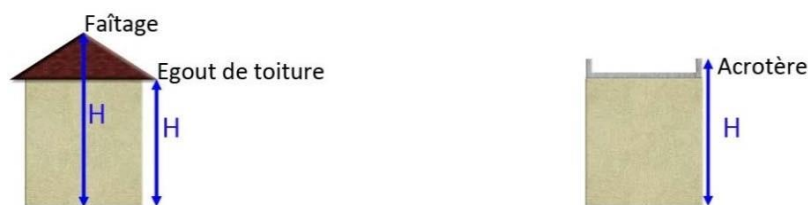
Article N 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter à la DG12 du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



En zone N :

- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'exploitation forestière est limitée à 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.5 mètres à l'égout.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En zone NL :

- La hauteur maximum est limitée à 4.5 m à l'égout
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²

Prescriptions générales

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

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions nouvelles, extensions, aménagements des bâtiments existants, doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural s'intégrant dans l'environnement bâti et adaptés au relief du terrain.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et des proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être.

Toitures :

Les toitures seront à 2 versants minimum. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 25% et 50%.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m².

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques de couleurs naturelles rouge dites « romane » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- Soit en tuiles creuses rouges

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Pour les constructions à usage d'exploitation forestière :

Les toitures seront de couleur rouge.

Façades :

Le ton blanc est interdit.

Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Clôture :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront être en harmonie avec la couleur de façade des bâtiments.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 m. La hauteur des murs de clôture est limitée à 1 m maximum.

Article N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et arbres de haute tige seront conservés.

Les surfaces laissées libre de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne,...).

Dans les secteurs humides identifiés sur le plan de zonage au titre du L151-23 CU:

- Le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement naturel sont interdits ;
- Les surfaces en coupe rase sont interdites ;

- La plantation de boisements non naturels tels que les peupliers et les résineux est interdite ;
- Le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique... est autorisé

Pour les haies et les arbres isolés à protéger au titre de l'article L151-23° du CU et repérés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisés :

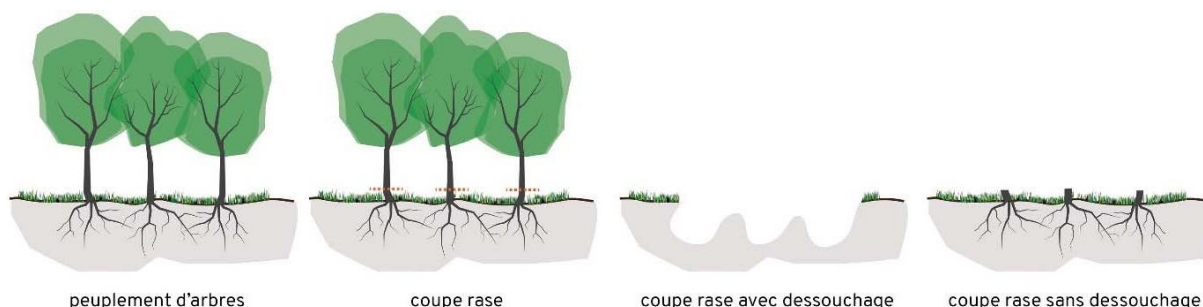
- Le déplacement de ces éléments pour la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole
- Le remplacement de ces éléments pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres avec interdiction d'espèces ornementales ou exogènes pour le remplacement : pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce ;
- La création de nouvelles haies sous réserve qu'elles soient constituées d'au moins trois espèces différentes : pas de haies monospécifiques, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce, dont une seule espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères) mais pas d'espèces ornementales ou exogènes ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

Le défrichement des arbres et haies identifiés est interdit.

Pour les boisements protégés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- le défrichement (changement d'occupation du sol) sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi qu'au réseau électrique
- la coupe rase* avec dessouchage sauf dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque de qualité phytosanitaire des arbres et d'allergie

*Coupe rase : coupe qui prélève, en une seule fois, la totalité du peuplement.



BIO
INSIGHT

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL :

Fiche des essences végétales recommandées pour le territoire communal de Luriecq

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

Les Essences locales à privilégier

☞ Arbres à haut jet :

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

☞ Arbres bas ou arbres recépés :

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

☞ Arbustes :

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

DEFINITIONS :

Emprise au sol (définition du lexique national) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Surface de plancher (article R111-22 Code de l'Urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.