



Plan Local d'Urbanisme

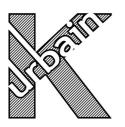




Pièce 3 : Règlement écrit

Approuvé le 06/02/2014

Modification simplifiée N°1 : Approuvée par délibération du conseil communautaire le 14/03/2017



Equipe: K.urbain, I.D.E.A.L., Martin, Kaleski, ERSILIE, DM.Eau.

17 rue de Bonabry - 35 300 Fougères Tel/Fax: O2 99 94 39 34 - k.urbain@free.fr

Note liminaire	5
Notice explicative concernant la structure du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme	
Définition des termes utilisés pour l'application des règles	8
TITRE I	11
Dispositions règlementaires communes à l'ensemble des zones	13
TITRE II	19
Règlement écrit de chacune des zones	19
Chapitre I : Zone UC	21
Chapitre II : Zone UE	37
Chapitre III : Zone UA	51
Chapitre IV : Zone UL	63
Chapitre V : Zone 1AUC	73
Chapitre VI : Zone 1AUZ (dont 1AUZ1 et 1AUZ2)	75
Chapitre VII : Zone 1AUL	87
Chapitre VIII : Zone 2AUA	89
Chapitre IX : Zone NAc (dont NAc1 et NAc2)	91
Chapitre X : Zone NPL	99
Chapitre XI : Zone NPB	105
Chapitre XII : Zone NPA	117
Chapitre XIII: Zone Ah	123
Chapitre XIV : Zone A	137





NOTE LIMINAIRE

La finalité du présent règlement écrit et graphique est d'engendrer la liberté de concevoir à l'intérieur de chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières de la commune :

Des espaces urbanistiques et architecturaux en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation, lieux de vivre alliant confort d'été et d'hiver sans surendettement énergétique.

Des espaces urbanistiques et architecturaux se fondant sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

Conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

Le contenu de chaque règlement de zone et les dispositions règlementaires communes sont fixés en fonction des pièces 1 et 2 du dossier de PLU : « Rapport de Présentation » et « Projet d'Aménagement et de Développement Durables ».

Certaines prescriptions règlementaires peuvent être précisées dans la pièce 4 : « Orientations d'Aménagement et de Programmation » ou, indiquées comme recommandations dans les volets 1, 2 et 3 annexés à la pièce 3 « règlement ».



NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement de P.L.U. couvre la totalité du territoire communal et est divisé, par référence à l'article R*123-4 du code de l'urbanisme, en zones :

- U (urbaines): UC, UE, UA, UL,

- AU (à urbaniser) : 1AUZ (compris 1AUZ1, 1AUZ2), 1AUC, 1AUL, 2AUA

- N (naturelles): NA (compris sous-secteurs NAc1 et NAc2, NPL, NPB, NPA

- A (agricole): A

Des dispositions règlementaires s'appliquent communément à l'intérieur de chacune des zones précitées, elles sont présentées au titre I. En précisant ces dispositions, les zones du P.L.U. définies en titre II, sont soumises à un règlement construit par référence à l'article R*123-9 du code de l'urbanisme. Il en est détaillé des 16 articles suivants :

Article 01: Les occupations et utilisations du sol interdites.

Article 02 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 03 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 04 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 05: La superficie minimale des terrains constructibles.

Article 06: L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 07 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 08 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 09: L'emprise au sol des constructions.

Article 10: La hauteur maximale des constructions.

Article 11: L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14: Le coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



DÉFINITION DES TERMES UTILISÉS POUR L'APPLICATION DES RÈGLES

Les définitions de mots clés sont données d'une façon explicite et implicite par le règlement écrit du P.L.U. Il est proposé ici de préciser ces termes pour faciliter la compréhension des règles.

<u>Alignement:</u> il définit la limite séparative entre les emprises publiques et fonds privés.

<u>Construction</u>: Tout assemblage solide et durable de matériaux quelle que soit sa fonction : abri, cloison, mur, agrandissement, surélévation, etc. Un mur de clôture est

d'une part, une construction, d'autre part, partie constitutive de la « demeure ».

<u>Défrichement</u>: Il est défini à l'article L.311-1 du code forestier par toute opération qui a pour effet de supprimer la végétation forestière d'un sol, d'en rendre impossible sa régénération et ainsi de mettre fin à sa destination forestière. A noter que les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserves qu'ils ne

modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constitue que les annexes indispensables ne constituent pas un défrichement.

Demeure : la conception architecturale de chaque demeure doit couvrir la totalité de la parcelle, les espaces ouverts (patios, cloîtres...) et les espaces clos constituant

l'habitation..., et ne pas limiter les formes bâties des espaces « constructibles » aux seuls besoins immédiats, permettant de cette façon leur densification et leur adaptation, conditions nécessaires d'une évolution durable vers une « urbanité » matérialisée par la continuité progressive des façades au fur et à mesure de la construction des extensions, des murs et du développement

végétal.

Emprise au sol : elle est constituée de la somme des projections verticales de plusieurs volumes

bâtis, au sol, accolés ou non. Elle ne comprend pas les débords par

modénature ou saillis de type balcon, terrasses...

Extension: l'agrandissement des bâtiments existants constitue extension pouvant être

accolée ou non mais obligatoirement jointe pas des éléments de corps de bâtiment ou de construction (auvent, mur, patio, etc). Une ouverture entre le

bâtiment existant et l'extension n'est pas obligatoire.

Fenêtre paysagère : Elle est définie par un cadrage sur le paysage urbain ou rural, à conserver ou

mettre en valeur.

<u>Hauteur des</u> Suivant les prescriptions de chaque zone, le sommet de la construction étant



constructions:

compris au faîtage, à l'égout du toit où à l'acrotère (hors antennes, souches de cheminées,...), elle est mesurée au point d'implantation de la construction situé au point le plus haut du sol naturel existant, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Le dépassement de hauteur est ainsi autorisé, suivant la topographie naturelle du site, pour la partie de construction qui s'implante au point le plus bas du terrain.

Implantation:

la demeure étant la parcelle, considérée en sa totalité comme un ensemble bâti fait de vides et de pleins, « l'implantation » par rapport aux voies est celle, de façon évidente, de la limite de la parcelle, le mur de clôture quelle que soit sa constitution étant « construction et limite architecturale de la dite demeure ». Les conditions d'implantation sont explicitées dans les articles 6, 7 et 8 de chacune des zones.

Modénature:

Traitement ornemental (proportions, formes, galbe) de certains éléments en relief ou en creux qui caractérisent la façade d'un édifice; l'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.

Prospect:

Désigne l'aspect, la vue générale ; en particulier la vue que l'on a depuis les baies d'un bâtiment. Par défaut, il peut désigner la distance imposée entre deux bâtiments, entre un bâtiment et le périmètre du terrain.

Surface de plancher:

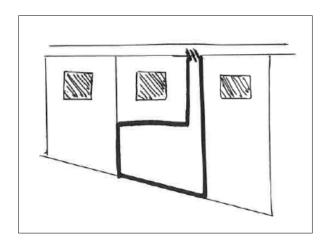
Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des murs.

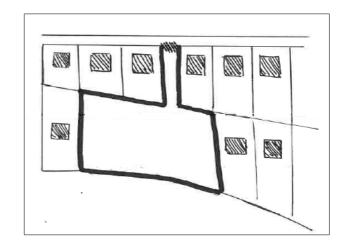
Annexes

Les annexes sont des locaux détachés de la construction principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci : abris de jardin, garage, remises, locaux vélos, piscine....

Parcelle en drapeau

Parcelle en second rideau du front de rue, ayant un accès étroit sur la voie publique, elle s'élargit en cœur d'îlot







TITRE I



DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Le présent titre I a pour objet de préciser les dispositions réglementaires communes des articles 1 à 14 de chacune des zones, dispositions qui se fondent sur la prise en compte du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental de la commune, en recherche du respect du passé pour un développement durable.

Par ailleurs, au titre II, les articles 1 à 14 de chacune des zones, peuvent indiquer des prescriptions générales et particulières supplémentaires ; ainsi dispositions réglementaires communes (cf. Titre I) et dispositions règlementaires particulières (cf. Titre 2) pourront concilier respect du passé et exigences d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

Cette mise en forme est destinée à révéler les dispositions qui s'appliquent communément aux zones UC, UE, UA, UL, 1AUC, 1AUZ, 1AUA, 1AUL, NA, NPL, NPB, NPA, et A.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant le présent règlement d'urbanisme communal, l'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations de loi ou règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

Disposition 1:

Permis de démolir.

Prescriptions générales :

Doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir – quelle que soit sa localisation sur le territoire communal - toute destruction partielle ou totale :

- de vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour,
- d'un élément bâti ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois,
- d'un petit patrimoine tel que croix, puits, four, lavoir, mur de pierre, repéré au plan du règlement graphique,
- de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que place, placette, placis, venelle, cour ouverte sur espace public et repéré au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme.

Disposition 2:

Sites archéologiques.

Prescriptions générales :

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...).

L'article 322-2 du Code Pénal, prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.



Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Prescriptions particulières :

Les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha :

Il sera organisé la saisine systématique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme. Des zones de saisine archéologique seront mises en place, à l'intérieur desquelles tous les dossiers d'urbanisme devront être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les sites archéologiques recensés par la DRAC sont reportés au règlement graphique. Les éventuels travaux d'aménagement envisagés sur ces secteurs seront susceptibles de donner lieu en préalable de leur mise en œuvre à un diagnostic archéologique. Le service régional de l'archéologie sera consulté au préalable de la mise en œuvre de tout projet sur ces sites.

Disposition 3:

Zones humides.

L'inventaire des zones humides tend vers l'exhaustivité mais ne l'est pas, notamment en raison du caractère évolutif des zones humides.

L'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas les collectivités et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le PLU.

> Prescriptions générales :

Pour respecter l'obligation de conserver le caractère humide de la zone, sont interdits :

- Tous les aménagements pouvant entraîner une dégradation du patrimoine biologique et des fonctionnalités des zones humides, en particulier les affouillements, les exhaussements, les remblais, les déblais, etc.
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

Prescriptions particulières :

édifices et aménagements publics ou d'intérêt collectif

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux, sous réserve de la mise en œuvre de mesure compensatoire conformes aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne et SAGE Vilaine.

Disposition 4:

Zones inondables.

> Prescriptions générales :

Le champ d'expansion des crues ne devra pas être entravé par des ouvrages, remblaiements ou endiguements qui ne seront pas justifiés par la protection des lieux, la mise en sécurité des personnes ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

Disposition 5:

Ruisseaux.



Prescriptions générales :

Des périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux sont définis par une bande de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des ruisseaux. Ces périmètres - hors bâti existant s'il y a - sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

Disposition 6:

Espaces boisés classés (L 130-1 du code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés : « à conserver, à protéger ou à créer » au titre de l'article L*130-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Les talus ou les haies bocagères bordant un espace boisé classé, sont également inscris au titre du même article.

En contribuant à la mise en forme du territoire communal, ils participent à des continuités écologiques plus vastes dont la préservation est nécessaire pour assurer la qualité de nos cadres de vie. Par ailleurs, ces entités végétales alimentent - fréquemment - des filières économiques diverses.

> Prescriptions générales :

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserves qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables ne constituent pas un défrichement.

> Prescriptions particulières :

Les coupes et abatages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier,
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de Bretagne.

<u>Sont également dispensés d'autorisation préalable</u>, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion;
- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhèrent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts,



- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- Les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

<u>Sont également dispensés d'autorisation préalable,</u> les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- Les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- Les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- Les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celleci n'aura pas été complément assurée.
- Les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production des rejets dans les meilleurs conditions.
- Les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- Dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- Une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L*222-5 du Code Forestier.
- Une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- Un site et paysage des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142-3 du code de l'urbanisme.
- Un site classé au titre de la loi du 2 mai 1930.
- Une réserve naturelle classée au titre de la loi du 10 juillet 1976.
- Un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500m, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié)
- Un périmètre défini par un arrêté de biotope.
- Un habitat forestier inclus dans un site d'importance communautaire (natura 2000) non doté d'un document d'objectif.

Disposition 7:

Plantations, haies bocagères et éléments du paysage repérés au titre de l'article



L 123-1-5°7 du code de l'urbanisme

Les éléments végétaux et paysagers repérés au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, comme entités « à conserver » dans le règlement graphique du PLU, sont des éléments de patrimoine paysager au même titre que les EBC cités précédemment.

Ils participent à la mise en forme du territoire communal, en facilitant - la encore - des continuités écologiques plus vastes. Au cœur des filières économiques diverses, ces entités végétales contribuent également à limiter l'érosion des sols et/ou l'écoulement des eaux de ruissellement, en plus d'offrir des écrans paysagers pouvant ralentir la force des vents et protéger les cultures.

Prescriptions générales :

Ne sont pas soumis à déclaration préalable :

 Les coupes et abattages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.

Sont soumis à déclaration préalable :

Les défrichements supérieurs ou égaux à 5 mètres linéaires. Des mesures compensatoires seront exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire au moins équivalent à celui arraché, de préférence en continuité du maillage bocager existant où encore selon les orientations d'aménagement et de programmation, s'il y a.

Prescriptions particulières :

Des prescriptions complémentaires sont définies aux articles 11 des zones NPL, NPB et NPA.

Disposition 8 : Liaisons douces et itinéraires de randonnées

Les voies et cheminements figurant au plan départemental des itinéraires de petite randonnée et autres liaisons douces communales ou communautaires reportées au règlement graphique, doivent être préservés.

Des continuités devront être organisées dans les projets d'aménagement de nouveaux quartiers suivant les orientations d'aménagement et de programmation annexées.



TITRE II

RÈGLEMENT ÉCRIT DE CHACUNE DES ZONES





Chapitre I: Zone UC

Nota : l'ensemble de la zone UC est repéré au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme (Cf. règlement graphique)



Article UC1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce et aux services publics ou d'intérêts collectif, à l'exception de celles visées à l'article UC2.
- Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

> Prescriptions particulières :

Edifices et aménagements publics d'intérêts collectifs.

Les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article UC2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Prescriptions générales :

Constructions nouvelles et changement de destination :

Ne sont autorisées que les affectations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, et de services publics ou d'intérêt collectif.

> Prescriptions particulières :

Outre les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau et de commerce, sont admis sur l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'artisanat et l'extension des activités existantes, sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.

Changement de destination des constructions à usage de commerce :

Le changement de destination des commerces implantés place de l'église est interdit. Cette disposition ne s'applique pas en cas de relocalisation de la cellule commerciale dans le secteur précité.



Article UC3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

> Prescriptions générales :

Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale.

Couloirs urbains et venelles en entaille dans le tissu urbain peuvent être autorisés.

Les accès des véhicules doivent êtres aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Les bâtiments doivent êtres accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent êtres aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

> Prescriptions particulières :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

Article UC4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

> Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

> Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas



du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Prescriptions particulières :

Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

> Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a. En cas d'occupation maximale de l'emprise au sol autorisée à l'article UC9, des mesures de gestion à la parcelle devront est prévues conformément aux prescriptions du SDEP.

> Prescriptions Particulières :

<u>Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :</u>

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers

Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

> Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.



Article UC5:

la superficie minimale des terrains constructibles

> Prescriptions générales :

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

Article UC6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente rédaction du règlement est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : les dites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène — s'il y a - de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

> Prescriptions générales :

En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions ou partie de constructions seront implantées dans une bande comprise en 0 et 3 m, sans parallélisme obligé.

Les annexes s'implanteront avec un retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

 aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

- aux constructions patrimoniales à structure terre, pierre ou bois, repérées au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme.

Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

> Règles alternatives :

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation de la construction prolonge celle d'une construction contiguë à conserver ou à protéger pour son caractère patrimonial.
- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale.
- En fonction de la nature du sol : présence d'un élément à conserver par exemple : ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol,...
- En cas d'impossibilité technique (assainissement,...),
- En cas d'une opération démolition reconstruction sur les emprises existantes ou similaires.



- En fonction d'impératif lié à la sécurité routière (visibilité, lisibilité,...).
- Pour les parcelles dites « en drapeau », les constructions ou partie de constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement de la voie.
- Pour les parcelles entre deux voies ou emprise publique, la règle générale ne s'applique que pour la voie d'accès à la parcelle.

> Prescriptions particulières :

Des conditions différentes d'implantation peuvent, en outre, être autorisées en considération du caractère de la voie – ou des voies bordant le terrain - et de la configuration des constructions avoisinantes qui peuvent présenter des éléments de charme tels que « cour sur rue », « couloir urbain » ou autres formes d'entaille dans une morphologie urbaine hétérogène : un élément de corps de bâtiment devra cependant être implanté à l'alignement sur rue avec une tolérance de 0 à 3 mètres en retrait du dit alignement, sans parallélisme obligé.

Projets d'aménagement : lotissement et autres.

Les règles d'implantation sont celles du « plan représentant la composition d'ensemble du projet » qui aura fait l'objet de l'autorisation d'urbanisme concernée, sauf dans les secteurs périphériques de l'opération : <u>le « plan représentant la composition d'ensemble du projet » devra intégrer sur les rues existantes et dans les espaces intérieurs contigus aux espaces extérieurs à l'opération, les règles du PLU, soit « générales », (soit « alternatives » dans les quartiers anciens ou de caractère hétérogène) en recherche d'harmonie avec la morphologie urbaine de l'existant.</u>

Article UC7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Prescriptions générales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \ge H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

> Prescriptions particulières : implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
- en raison d'impératifs architecturaux ou urbanistiques, comme la création d'une venelle ou la mise en valeur d'une façade patrimoniale.

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre – sans empiètement de l'alignement - pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

- aux constructions patrimoniales à structures terre, pierre ou bois, repérées au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme.

Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...



Article UC8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

> Prescriptions générales:

<u>Habitat du type individuel :</u>

Il n'est pas fixé de règle particulière

Habitat du type collectif :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie
- Façades en vis-à-vis : si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, la distance minimale mesurée horizontalement entre les volumes enveloppes des deux immeubles sera de 8 m.

<u>Nota</u>: les pièces principales d'habitation pourront êtres repérées sur les plans des façades, les plans de masse indiquant éventuellement les façades concernées.

Tout type de constructions autorisées.

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Recommandations relatives aux ombres portées

Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :

 La préservation des parties de toiture – ou autres parois - devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Article UC9:

l'emprise au sol des constructions

Prescriptions générales :

Constructions neuves dans les secteurs d'urbanisation sous forme de lotissement :

La conception architecturale de chaque demeure doit couvrir la totalité de la parcelle, les espaces ouverts (patios, cloîtres, ...) et les espaces clos constituant l'habitation (et ou, les autres occupations et utilisations du sol admises) : elle pourra ainsi répondre à tous les besoins en devenir de cadres de vie propres à chacun des habitants, à l'intérieur d'un « plan de composition » qui est l'harmonie de l'ensemble et l'image future du tissu urbain en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation.

Le « plan de composition » du lotissement et son règlement doivent pour cela tenir compte du facteur temps et ne pas limiter dès le départ les espaces constructibles de chacun des lots aux seuls besoins immédiats, permettant de cette façon leur densification et leur adaptation, conditions nécessaires d'une évolution durable vers une « urbanité » matérialisée par la continuité progressive des façades au fur et à mesure de la construction des extensions, des murs et du développement végétal :

 ainsi est interdite une conception des espaces constructibles de chacun des lots qui ne couvrirait pas la totalité de l'emprise au sol maximale autorisée, excluant, sauf ponctuellement avec justification (par exemple, fenêtres paysagères à conserver, vues sur l'église...), tout polygone d'emprise au sol des constructions exclusivement implanté au milieu de la parcelle.

Prescriptions particulières :



Occupations et utilisations du sol liées à l'habitation :

 L'emprise au sol des espaces constructibles de chacun des lots ne pourra excéder 80% de sa surface totale.

• Occupations et utilisations du sol dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et/ou d'artisanat :

 L'emprise au sol des espaces constructibles de chacun des lots est autorisée à 100 % (la règle d'emprise au sol peut se conjuguer avec le point ci-avant, pour une occupation du sol autorisée à 100%).

Occupations et utilisations du sol liées aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Ne sont pas considérées comme constructions :

- Tonnelles de verdure
- Piscines enterrées, dont le hors sol est inférieur à 0,90 m (les piscines couvertes sont comprises dans le calcul des emprises au sol).

Article UC10:

la hauteur maximale des constructions

> Prescriptions générales :

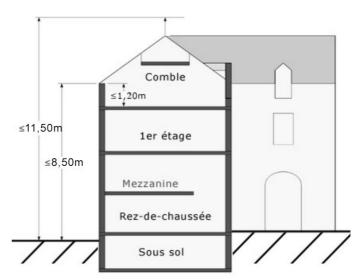
Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs des constructions devront être déterminées - tout en restant en harmonie avec la morphologie du site - de façon à permettre :

 La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage qui peuvent être un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine d'un front de rue.

> Prescriptions particulières :

La hauteur maximale autorisée des constructions est définie selon les typologies architecturales observées, soit R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 8,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,50m au faîtage, avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,20m.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, symboles des pouvoirs locaux, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture...).





Article UC11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Tout projet de construction doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine architectural.

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

Patrimoine ancien et sa mise en valeur

> Prescriptions générales:

<u>Patrimoine architectural (repéré au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme) :</u>

Les bâtiments situés à proximité immédiate ou dans le champ de visibilité du dit patrimoine doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

■ Bâtiments antérieurs au 20° siècle et de qualité :

Ces bâtiments sont un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils ont été recensés par l'Inventaire Général du Patrimoine et des Richesses Artistiques de la France, mais la liste n'est pas exhaustive à ce jour.

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré (nota : les surélévations dans les fenêtres paysagères reportées dans le règlement graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation, sont interdites).

Rejointoiement

Les joints seront exécutés, de préférence, au mortier de chaux.

Sont interdits:

Les joints en ciment, les joints creux ou en relief.

Isolations extérieures

Pour les constructions implantées dans une fenêtre paysagère repérée au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, elles sont interdites pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

- <u>Surélévation</u>; <u>un immeuble ancien peut être surélevé dans la limite de la hauteur maximale autorisée sous réserve</u>;
 - De ne pas être dénaturé par la surélévation.
 - Que l'aspect de la rue en soit amélioré.



Protection des baies et fenêtres par rapport aux apports solaires directs ; capteurs solaires

Prescriptions générales :

Protections solaires:

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Capteurs solaires :

Pour les constructions implantées dans une fenêtre paysagère repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, l'utilisation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée, sous réserve que la pose des châssis de toiture et des dits capteurs, soit particulièrement concue, notamment au regard de la trame des ouvertures des facades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration harmonieuse dans le plan de toiture. Des solutions différentes pourront être envisagées, sous réserve d'une insertion harmonieuse au regard de la composition architecturale.

Constructions neuves

> Prescriptions générales :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la topographie du terrain,
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

Sont autorisées, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale contemporaine, elles devront respecter l'esprit des présentes dispositions.

Prescriptions particulières :

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre...

Enduits et bardages

Des enduits recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements). Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne. Les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre. Des teintes soutenues pourront être autorisées.

Sont interdits:

 Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes »,...).

L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions ou l'isolation par l'extérieur, sous réserve de l'emploi d'essences locales . Celles-ci pourront être de largeurs variées.



Les couvertures sur comble :

Elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis :

- Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé,
 l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Les toitures terrasses limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction concernée pourront être autorisées, sous réserve d'être enchâssées dans des volumes couvert par des parties de toiture à double pente. Les toitures terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :

Ils seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Des teintes soutenues pourront être autorisées

Le blanc est interdit.

Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 m sans restriction réglementaire, reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et selon leur implantation, qu'elle soit en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle.

Elles seront constituées par :

- Un mur plein d'une hauteur minimale de 1,40 m. Une arase inclinée sera réalisée, elle pourra être couverte en ardoises ou pierres suivant le contexte immédiat.
- Un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,00 m et surmonté d'une grille de 1,00 de hauteur minimale, ou d'un dispositif en acier ou en bois d'essences locales,
- Une haie vive d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage (type grillage à moutons galvanisé) à grosses mailles (au moins 5 cm) et de teinte sombre, monté sur poteaux bois sans soubassements - non visible depuis l'espace public.

Selon le contexte immédiat (fond de jardin ou limite séparative par exemple), les clôtures en bois debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 40 cm de hauteur moyenne. Dans ce cas, il est recommandé l'emploi de planches de largeurs différentes et d'essences locales naturellement durables (ex. châtaigner, chêne,).

Sont interdits:

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.

> Recommandations:

Entre chaque lot, des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas il devra être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple. Les clôtures devront – si possible – suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.

Ouvertures et lucarnes

Elles doivent présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Les proportions, dimensions et encadrements devront être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées (Cf. cahiers de prescriptions architecturales : volet 1 et 2).

Des dispositions différentes pourront être admises lorsqu'un projet de composition démontrera une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.



Antennes et paraboles

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

Pompes à chaleur :

Pour les constructions implantées dans une fenêtre paysagère repérée au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, l'installation de pompes à chaleur en applique contre les façades visibles depuis l'espace public n'est pas autorisée. De manière générale, elles devront être non visibles :

- soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie;
- soit installées dans le comble de l'immeuble ;
- soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;
- soit dissimulées de toute autre manière, pour ne pas être visibles depuis l'espace public,

Compteurs EDF/GDF:

Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiments ou des murs de clôtures, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible, par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

Enseignes:

La conception des enseignes et des devantures commerciales respectera les proportions ou la trame du parcellaire et la composition générale des façades (ouvertures, modénatures etc.)

Article UC12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules

> Prescriptions générales :

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :

Habitat :

1 place de stationnement.

Bureau et commerce :

 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, sauf impossibilité technique.



Hébergement hôtelier (compris restaurant) :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restauration, sauf impossibilité technique.

Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.

> Prescriptions particulières :

Stationnement pour les handicapés :

Habitation à usage collectif : 5% des places de stationnement devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération.

Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Le dimensionnement d'une place de stationnement pour handicapé devra proposer une largeur minimale de 2,50 mètres, augmentée d'une bande latérale de 0,80 mètre, et une longueur de 5 m augmentée d'une bande de 1,20 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

Logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Il est fait obligation de réaliser au moins une aire de stationnement par logement.

Stationnement des 2 roues

> Prescriptions générales :

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement public en centre-bourg

Prescriptions particulières :

Etablissements d'enseignement public ou privé :

Il est exigé, sauf impossibilité technique, une aire de stationnement pour les 2 roues de 30 m² pour 100 élèves.

Habitations à usage collectif :

Il est exigé, sauf impossibilité technique, 1 local de surface de 2 m² minimum par logement, notamment pour permettre le rangement des poussettes.

Constructions à usage de bureaux et de commerce, y compris bâtiments publics :

Il est exigé, sauf impossibilité technique, 1 local de 2m² par 50m² de surface de plancher.

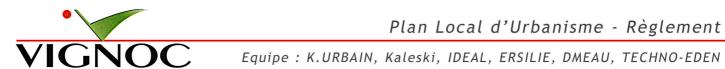
Stationnement lié aux activités économiques

Prescriptions générales :

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

Prescriptions particulières :

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquats, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.



Article UC13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

> Prescriptions générales :

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

Traiter le long des axes routiers urbains, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

Prescriptions particulières :

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

Il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

<u>Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement</u>

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les talus et les plantations existants ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartier existant et opération d'aménagement sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.

Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m2.

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.

■ Lutte contre l'imperméabilisation

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.



Article UC14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article UC15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Il n'est pas fixé de règle

Article UC16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre II : Zone UE



Article UE1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation et aux bureaux, à l'exception de celles visées à l'article 2 « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »
- Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

> Prescriptions particulières :

Edifices et aménagements publics d'intérêts collectifs.

Les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article UE2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Prescriptions particulières :

Outre les constructions à usage d'habitations de bureaux, sont admis sur l'ensemble de la zone, les constructions à usage de commerce et d'artisanat et l'extension des activités existantes, sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.

Article UE3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

> Prescriptions générales :

Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux.

Couloirs urbains et venelles en entaille dans le tissu urbain peuvent être autorisés.

Les accès des véhicules doivent êtres aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Les bâtiments doivent êtres accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.



Prescriptions particulières :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposé.

Article UE4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

> Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

> Prescriptions particulières :

Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent êtres subordonnés à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

Prescriptions Particulière :

Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnements :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers

> Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

> Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article UE5:

la superficie minimale des terrains constructibles

Prescriptions générales :

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

Prescriptions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).



Article UE6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente rédaction du règlement est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : les dites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène – s'il y a - de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

> Prescriptions générales :

En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées dans une bande entre 0 et 3 m maximum sans parallélisme obligé.

Les annexes s'implanteront avec un retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie.

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

 aux constructions patrimoniales à structure terre, pierre ou bois, repérées au titre de l'article L*123-1-5°7

Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Règles alternatives :

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation de la construction prolonge celle d'une construction contiguë à conserver, ou, à protéger pour son caractère patrimonial.
- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale.
- En fonction de la nature du sol : présence d'un élément à conserver par exemple : ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol,...
- En cas d'impossibilité technique (assainissement,...),
- En cas d'une opération démolition reconstruction sur les emprises existantes ou similaires,
- En fonction d'impératif lié à la sécurité routière (visibilité, lisibilité,...),
- Pour les parcelles dites « parcelles en drapeau » , les constructions ou partie de constructions pourront s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement de la voie,
- Pour les parcelles entre deux voies ou emprise publique, la règle générale ne s'applique que pour la voie d'accès à la parcelle.

> Prescriptions particulières :

Des conditions différentes d'implantation peuvent, en outre, être autorisées en considération du caractère de la voie – ou des voies bordant le terrain - et de la configuration des constructions avoisinantes qui peuvent présenter des éléments de charme tels que « cour sur rue », « couloir urbain » ou autres formes d'entaille dans une morphologie urbaine hétérogène : un élément de corps de bâtiment devra cependant être implanté à l'alignement sur rue avec une tolérance de 0 à 3 mètres en retrait du dit alignement, sans parallélisme obligé.



Projets d'aménagement : lotissement et autres.

Les règles d'implantation sont celles du « plan représentant la composition d'ensemble du projet » qui aura fait l'objet de l'autorisation d'urbanisme concernée, sauf dans les secteurs périphériques de l'opération : le « plan représentant la composition d'ensemble du projet » devra intégrer sur les rues existantes et dans les espaces intérieurs contigus aux espaces extérieurs à l'opération, les règles du PLU, soit « générales », (soit « alternatives » dans les quartiers anciens ou de caractères hétérogènes) en recherche d'harmonie avec la morphologie urbaine de l'existant.

Article UE7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Prescriptions générales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \ge H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

> Prescriptions particulières : implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
- En raison d'impératifs architecturaux ou urbanistiques, comme la création d'une venelle ou la mise en valeur d'une façade patrimoniale.

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre – sans empiètement de l'alignement - pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

- aux constructions patrimoniales à structure terre, pierre ou bois, repérées au titre de l'article L*123-1-5°7.

Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...



Article UE8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

> Prescriptions générales:

Habitat du type individuel :

Il n'est pas fixé de règle particulière

Habitat du type collectif :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie
- Façades en vis-à-vis : si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, la distance minimale mesurée horizontalement entre les volumes enveloppes des deux immeubles sera de 8 m.

Nota : les pièces principales d'habitation pourront êtres repérées sur les plans des façades, les plans de masse indiquant éventuellement les façades concernées.

Tout type de construction autorisée :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

_

Recommandations relatives aux ombres portées

Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :

 La préservation des parties de toiture – ou autres parois - devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Article UE9:

l'emprise au sol des constructions

Prescriptions générales :

Constructions neuves dans les secteurs d'urbanisation sous forme de lotissement :

La conception architecturale de chaque demeure doit couvrir la totalité de la parcelle, les espaces ouverts (patios, cloîtres, ...) et les espaces clos constituant l'habitation (et/ou, les autres occupations et utilisations du sol admises) : elle pourra ainsi répondre à tous les besoins en devenir de cadres de vie propres à chacun des habitants, à l'intérieur d'un « plan de composition » qui est l'harmonie de l'ensemble et l'image future du tissu urbain en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation.

Le « plan de composition » du lotissement et son règlement doivent pour cela tenir compte du facteur temps et ne pas limiter dès le départ la forme bâtie des espaces constructibles de chacun des lots aux seuls besoins immédiats, permettant de cette façon leur densification et leur adaptation, conditions nécessaires d'une évolution durable vers une « urbanité » matérialisée par la continuité progressive des façades au fur et à mesure de la construction des extensions, des murs et du développement végétal :

 ainsi est interdite une conception des espaces constructibles de chacun des lots qui ne couvrirait pas la totalité de l'emprise au sol maximale autorisée, excluant, sauf ponctuellement avec justification (par exemple, fenêtres paysagères à conserver, vues sur l'église...), tout polygone d'emprise au sol des constructions exclusivement implanté au milieu de la parcelle.

Prescriptions particulières :



- Occupations et utilisations du sol liées à l'habitation :
 - L'emprise au sol des espaces constructibles de chacun des lots ne pourra excéder 60%.
- Occupations et utilisations du sol dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de bureaux, de commerce et/ou d'artisanat :
 - L'emprise au sol des espaces constructibles de chacun des lots ne pourra excéder 80 % (la règle d'emprise au sol peut se conjuguer avec le point ci-avant, pour une occupation du sol autorisée à 80%).

Ne sont pas considérées comme constructions :

- Tonnelles de verdure
- Piscines enterrées, dont le hors sol est inférieur à 0,90 m (les piscines couvertes sont comprises dans le calcul des emprises au sol).

Article UE10:

la hauteur maximale des constructions

Prescriptions générales :

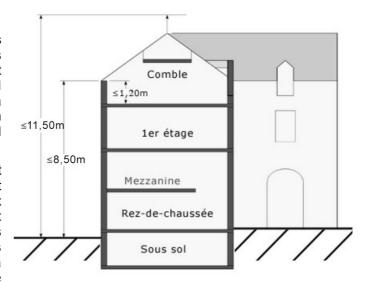
Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs des constructions devront être déterminées - tout en restant en harmonie avec la morphologie du site - de façon à permettre :

- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage qui peuvent être un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine d'un front de rue.
- Surélévation ; un immeuble ancien peut être surélevé dans la limite de la hauteur maximale autorisée – hors implantation dans les fenêtres paysagères repérées au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation sous réserve :
 - De ne pas être dénaturé par la surélévation.
 - Que l'aspect de la rue en soit amélioré.

> Prescriptions particulières :

La hauteur maximale autorisée des constructions est définie selon les typologies architecturales observées, soit R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 8,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,50m au faîtage, avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,20m.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, symboles des pouvoirs locaux, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture...).





Article UE11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Tout projet de construction doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine.

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

Patrimoine ancien et sa mise en valeur

> Prescriptions générales:

Patrimoine architectural (repéré au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme) :

Les bâtiments situés à proximité immédiate ou dans le champ de visibilité du dit patrimoine doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

Isolations extérieures

Pour les constructions implantées dans une fenêtre paysagère repérée au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, elles sont interdites pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Protection des baies et fenêtres par rapport aux apports solaires directs ; capteurs solaires

> Prescriptions générales :

Protections solaires :

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

• Capteurs solaires :

Pour les constructions implantées dans une fenêtre paysagère repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme ou répertoriées au titre du même article, l'utilisation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée, sous réserve que la pose des châssis de toiture et des dits capteurs, soit particulièrement conçue, notamment au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration harmonieuse dans le plan de toiture. Des solutions différentes pourront être envisagées, sous réserve d'une insertion harmonieuse au regard de la composition architecturale.

Constructions neuves

Prescriptions générales :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la topographie du terrain,



- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

Sont autorisées, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale contemporaine, elles devront respecter l'esprit des présentes dispositions.

> Prescriptions particulières :

<u>Matériaux apparents</u>

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, ...

Enduits et bardages

Des enduits recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc... (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements). Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne. Les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mises en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions ou l'isolation par l'extérieur, sous réserve de l'emploi d'essences locales . Celles-ci pourront être de largeurs variées.

Sont interdits:

 Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes »,...).

Les couvertures sur comble :

Elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis :

- Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé,
 l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Les toitures terrasses limitées à 50% de l'emprise au sol de la construction concernée pourront être autorisées, sous réserve d'être associées à des parties de toiture à double pente. Les toitures terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :

Ils seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Des teintes soutenues pourront être autorisées

Le blanc est interdit.

Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 m sans restriction réglementaire, reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et selon leur implantation, qu'elle soit en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle.

Elles seront constituées par :

- Un mur plein d'une hauteur minimale de 1,40 m. Une arase inclinée sera réalisée, elle pourra être couverte en ardoises ou pierres suivant le contexte immédiat.
- Un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,00 m et surmonté d'une grille de 1,00 de hauteur minimale, ou d'un dispositif en acier ou en bois d'essences locales,



 Une haie vive d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage (type grillage à moutons galvanisé) à grosses mailles (au moins 5 cm) et de teinte sombre, monté sur poteaux bois sans soubassements - non visible depuis l'espace public.

Selon le contexte immédiat (fond de jardin ou limite séparative par exemple), les clôtures en bois debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 40 cm de hauteur moyenne. Dans ce cas, il est recommandé l'emploi de planches de largeurs différentes et d'essences locales naturellement durables (ex. châtaigner, chêne,).

Sont interdits:

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.

> Recommandations:

Entre chaque lot, des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas, il devra être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple. Les clôtures devront – si possible – suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.

Ouvertures et lucarnes

Elles doivent présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origines. Les proportions, dimensions et encadrements devront être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées (Cf. cahiers de prescriptions architecturales).

Des dispositions différentes pourront être admises lorsqu'un projet de composition démontrera une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

Antennes et paraboles

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

• Pompes à chaleur :

Pour les constructions implantées dans une fenêtre paysagère repérée au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, l'installation de pompes à chaleur en applique contre les façades visibles depuis l'espace public n'est pas autorisée. De manière générale, elles devront être non visibles :

- soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie ;
- soit installées dans le comble de l'immeuble ;
- soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;
- soit dissimulées de toute autre manière, pour ne pas être visibles depuis l'espace public,

Compteurs EDF/GDF:

Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiments ou des murs de clôtures, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible, par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

Article UE12 :

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement



Stationnement des véhicules

> Prescriptions générales :

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :

Habitat :

2 places de stationnement.

Bureau:

 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, sauf impossibilité technique.

Prescriptions particulières :

Stationnement pour les handicapés :

Habitation à usage collectif : 5% des places de stationnement devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération.

Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Le dimensionnement d'une place de stationnement pour handicapé devra proposer une largeur minimale de 2,50 mètres, augmentée d'une bande latérale de 0,80 mètre, et une longueur de 5 m augmentée d'une bande de 1,20 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

Logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Il est fait obligation de réaliser au moins une aire de stationnement par logement.

Stationnement des 2 roues

Prescriptions générales :

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement public en centre-bourg

Prescriptions particulières :

Habitations à usage collectif :

 Il est exigé, sauf impossibilité technique, 1 local de surface de 2 m² minimum par logement, notamment pour permettre le rangement des poussettes.

Constructions à usage de bureaux et de commerce :

 Il est exigé, sauf impossibilité technique, 1 local de 2 m² par 50 m² de surface de plancher.

Stationnement lié aux activités économiques

> Prescriptions générales :



Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

Prescriptions particulières :

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquats, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires enherbées, etc...

Article UE13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Prescriptions générales :

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des talus et plantations existants et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- o Toute plante non indigène considéré comme invasive.

> Prescriptions particulières :

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture d'aire de stationnement)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

<u>Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement</u>

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et zone AU sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.

Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m2.



Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.

Lutte contre l'imperméabilisation

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

Article UE14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article UE15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales;

Il n'est pas fixé de règle

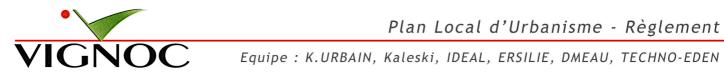
Article UE16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre III : Zone UA



Article UA1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Les occupations et utilisations du sol non liées à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts, aux bureaux, à l'exception de celles visées à l'article 2 « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

> Prescriptions particulières :

Edifices et aménagements publics d'intérêts collectifs.

Les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article UA2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Prescriptions générales :

Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone peuvent être admis sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant; les modifications ou extensions des dits établissements peuvent être admises sous réserve qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances.

> Prescriptions particulières :

Outre les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts, de bureaux, sont admis sur l'ensemble de la zone :

- l'extension des activités existantes dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée, sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.
- L'aménagement, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes à usages d'habitat.

Changement de destination

Tout changement de destination à usage d'habitat est interdit.

Article UA3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.



> Prescriptions générales :

Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux.

Les accès des véhicules doivent êtres aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Les bâtiments doivent êtres accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

> Prescriptions particulières :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

Article UA4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

> Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

> Prescriptions particulières :

Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.



Eaux pluviales

> Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

Prescriptions Particulière :

Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers

> Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article UA5:

la superficie minimale des terrains constructibles

Prescriptions générales :

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain.

Article UA6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Prescriptions particulières :



Plan Local d'Urbanisme - Règlement

Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement du PLU, ou d'après les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence de ces prescriptions, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m à compter de l'alignement sans parallélisme obligé.

Les annexes s'implanteront avec un retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie.

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.

Article UA7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Prescription générale :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 5 m.

Prescriptions particulières : implantation différente

La prescription générale ne s'applique pas :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou de l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.

..../....

Article UA8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même



propriété

Prescriptions générales:

Bureau, artisanat, industrie, construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Recommandations :

Toutes catégories de construction

Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus de façon à permettre :

- La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades.
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Article UA9:

l'emprise au sol des constructions

Prescription générale :

L'emprise au sol des espaces constructibles de chacun des lots ne pourra excéder 70%.

> Prescription particulière :

Extensions des constructions liées à l'habitat

Compter à partir de la première approbation du présent document d'urbanisme, les extensions sont limitées à 35% de l'emprise au sol de la construction existante. Elles devront être attenantes au volume principale.

Article UA10:

la hauteur maximale des constructions

Prescription particulière :

Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère, y compris les enseignes : 9 mètres, sauf mâts et locaux techniques ponctuels.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature particulière de la construction.



Article UA11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Tout projet de construction doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine.

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

Protection des baies et fenêtres par rapport aux apports solaires directs ; capteurs solaires

> Prescriptions générales :

Protections solaires :

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Constructions neuves

Prescriptions générales :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

> Prescriptions particulières :

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bardage métallique...

Enduits

Des enduits recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à être apparents : parpaings, briques creuses, etc, (p.e. ne concerne pas les bétons cirés). Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne, les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis. Des teintes soutenues pourront être autorisées sous réserve des prescriptions générales.

Sont interdits:



 Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes »,...).

Les couvertures sur comble :

Elles sont obligatoires :

- Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé,
 l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées, sous réserve d'être associées à des volumes bâtis couverts par des toitures à double pente et limitées à 60% de l'emprise au sol de la construction concernée.

Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :

Ils seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Clôtures, parties intégrantes du lieu de vie :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 m sans restriction réglementaire.

Selon leurs implantations, qu'elles soient en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle, elles seront constituées par :

- Un mur plein d'une hauteur minimal de 1,40 m.
- Un mur bahut d'une hauteur minimal de 1,00 m et surmonté d'une grille de 1,00 de hauteur minimale, ou d'un dispositif en acier ou en bois d'essences locales,
- Une haie vive d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage (type grillage à moutons galvanisé) à grosses mailles (au moins 5 cm) et de teinte sombre, monté sur poteaux bois sans soubassements - non visible depuis l'espace public.

Des solutions différentes pourront être autorisées pour les besoins de la protection du site.

Sont interdits:

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.

• Couleurs des façades métalliques :

Elles se rapprocheront de teintes soutenus : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleurs vives peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

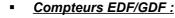
Ouvertures

Elles doivent présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origines. Les proportions, dimensions et encadrements devront être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées.

Des dispositions différentes pourront être admises lorsqu'un projet de composition démontrera une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse, ou pour les besoins de l'activité.

Antennes et paraboles

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.





Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiments ou des murs de clôtures, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible, par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

Article UA12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules

> Prescriptions générales :

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :

Habitat :

2 places de stationnement.

Bureau et commerce :

 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, sauf impossibilité technique.

Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.

Prescriptions particulières :

Stationnement pour les handicapés :

Au minimum une place par tranche de 50 places

Le dimensionnement d'une place de stationnement pour handicapé devra proposer une largeur minimale de 2,50 mètres, augmentée d'une bande latérale de 0,80 mètre, et une longueur de 5 m augmentée d'une bande de 1,20 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

Stationnement des 2 roues

Prescriptions générales :

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues.

> Prescriptions particulières :

Il est exigé, sauf impossibilité technique, 1 local de 2 m2 par 50 m2 de surface de plancher.

Stationnement lié aux activités économiques

> Prescriptions générales :

Sauf impossibilité technique, éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.





Plan Local d'Urbanisme - Règlement

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc.

Article UA13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

> Prescriptions générales :

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

Traiter le long des axes routiers urbains importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

Prescriptions particulières :

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

Il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels: (dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

<u>Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement</u>

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et zone AU sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.

Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m2.

Lutte contre l'imperméabilisation



Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

Article UA14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article UA15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Il n'est pas fixé de règle

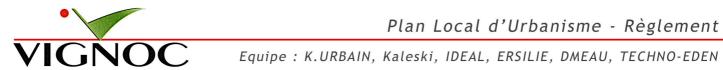
Article UA16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre IV : Zone UL



Article UL1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Les occupations et utilisations du sol non liées aux loisirs, aux sports ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

Article UL2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Il n'est pas fixé de règle

Article UL3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Prescriptions générales :

Les accès des véhicules doivent êtres aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Prescriptions particulières :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.



Article UL4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

> Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordés au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

> Prescriptions particulières :

Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent êtres subordonnés à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

> Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

> Prescriptions Particulières :

Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).



Réseaux divers

> Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article UL5:

la superficie minimale des terrains constructibles

> Prescriptions générales :

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

Prescriptions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UL6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Prescriptions particulières :

Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.

En l'absence de ces prescriptions, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de 1,40 mètres ou plus, sans parallélisme obligé.

Article UL7 :

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Prescriptions générales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \ge H/2$), sans être inférieure à 1,40 m. Pour conserver des prospects agréables, en cas de percement du pignon ou de la façade concernée par la présente règle - pour l'ouverture d'une baie à verre non-dormant par exemple - un retrait minimum de 1,90 mètre devra être conservé.

Prescriptions particulières : implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UL8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Prescriptions générales:

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

Recommandations :

Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :

- La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades.
- La préservation des parties de toiture ou autres parois devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Article UL9:

l'emprise au sol des constructions

Prescription particulière :

L'emprise au sol des espaces constructibles ne pourra excéder 60%.

Article UL10:

la hauteur maximale des constructions

> Prescriptions particulières :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article UL11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger



Tout projet de construction doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine.

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

Protection des baies et fenêtres par rapport aux apports solaires directs ; capteurs solaires

> Prescriptions générales :

Protections solaires :

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Constructions neuves

> Prescriptions générales :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la topographie du terrain,
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

Sont autorisées, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale contemporaine, elles devront respecter l'esprit des présentes dispositions.

Prescriptions particulières :

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bois...

Enduits et bardages

Des enduits recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc, (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements). Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne. Les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

Sont interdits:

Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes »,...).



L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions ou l'isolation par l'extérieur, sous réserve de l'emploi d'essences locales . Celles-ci pourront être de largeurs variées.

Les couvertures sur comble :

Elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis :

- Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé,
 l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées. Les toitures terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :

Ils seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Des teintes soutenues pourront être autorisées

Le blanc est interdit.

Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 m sans restriction réglementaire, reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et selon leurs implantations, qu'elles soient en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle.

Elles seront constituées par :

- Un mur plein d'une hauteur minimal de 1,40 m.
- Un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,00 m et surmonté d'une grille de 1,00 de hauteur minimale, ou d'un dispositif en acier ou en bois d'essences locales,
- Une haie vive d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage (type grillage à moutons galvanisé) à grosses mailles (au moins 5 cm) et de teinte sombre, monté sur poteaux bois sans soubassements - non visible depuis l'espace public.

Sont interdits:

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières (terrain de tennis par exemple,...). Les clôtures devront – si possible – suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.

Antennes et paraboles

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

Compteurs EDF/GDF:

Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiments ou des murs de clôtures, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible, par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

Article UL12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement



Stationnement des véhicules

> Prescriptions générales :

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les matériaux imperméables seront évités, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

> Prescriptions particulières :

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

Stationnement des 2 roues

> Prescriptions générales :

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues.

Article UL13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

> Prescriptions générales :

• Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

> Prescriptions particulières :

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :



Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

• Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

Lutte contre l'imperméabilisation

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

Article UL14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article UL15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales;

Il n'est pas fixé de règle

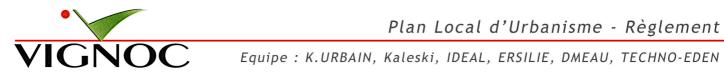
Article UL16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre V : Zone 1AUC



Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUC

L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (projet d'aménagement, Z.A.C., ...) <u>qui prendra en compte les schémas</u> d'orientations d'aménagement et programmation.
- Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UC.



Chapitre VI : Zone 1AUZ

Nota : la zone 1AUZ intègre deux sous-secteurs : 1AUZ1 et 1AUZ2



Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUZ

La zone 1AUZ est une zone naturelle non équipée qui correspond aux secteurs à urbaniser définis au titre de la seule Zone d'Aménagement Concerté du « Vallon des Fraîches », créée par délibération du conseil municipale en date du 18/05/2006, au titre de l'article L.311-1 du code de l'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation ou la programmation des équipements internes à la ZAC ou à des tènements qui la constituent.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont les suivantes, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

La zone UZ se décline en 2 sous-secteurs 1UZ1 et 1UZ2 dont les règles de constructibilité sont différentes selon les dispositions précisées ci-après.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.



Article 1AUZ 1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

Les établissements, installations, ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier urbain diversifié à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

Article 1AUZ 2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions et installation autorisées dans ce secteur sous réserve de s'inscrire dans le cadre de la ZAC du Vallon des Fresches.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz ...) pour lesquels les règles des articles 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.
- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce, ...), sous réserve de l'application de l'article 1.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Article 1AUZ 3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.1. - Accès : Un terrain, pour être constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès, le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

<u>3.2. -Voirie</u>: La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie carrossable et en bon état, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUZ 4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du



code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

<u>4.1.- Eau potable:</u> Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir les caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de destination de la construction à desservir ou de l'ensemble des constructions

4.2. -Assainissement:

4.2.1.- Eaux usées:

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex :pompe de refoulement) sera imposé, à la charge du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Afin d'encourager les économies d'eau et les techniques favorisant le développement durable, les dispositifs de récupération d'eau sont recommandés. Ces dispositifs seront conformes aux règlements et ne devront pas compromettre la sécurité et la salubrité publique. Tout dispositif non enterré devra être dissimulé à la vue depuis l'espace public (haie, claustras,...)

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain et non infiltrées ou réutilisées, doivent être dirigées vers les dispositifs de collecte prévus. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel

Article 1AUZ 5:

la superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AUZ 6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 -Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation :

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées dans le respect des principes suivants:

- soit à l'alignement, (ou en limite de l'emprise de la voie privée)
- soit en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à 2 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),

Une implantation entre 0 et 2 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ciaprès : La réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.

Les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1.20 m audessus du terrain fini ou de la voie.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

<u>**6.2 Autres voies et emprises publiques :**</u> voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- à l'alignement (ou en limite de l'emprise des voies piétonnes, chemins, ...),
- ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise des voies piétonnes, chemins, ...)

Article 1AUZ 7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m mesurée par rapport au terrain naturel au droit de la construction;
- pour les socles des aires de stationnement souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1.20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

7.1 -Règles d'implantation par rapport aux limites latérales:

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait de ces dernières. En cas de retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, les constructions, parties de constructions ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées à une distance au moins égale à 2.00 m.

Cette règle s'applique dans le respect des dispositions du code civil relatives aux vues.

7.2- Règles d'implantation par rapport au fond de parcelle ou de terrain

Les constructions ou parties de construction (exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux) doivent être implantées à une distance au moins égale à 3.00 m.

Une implantation différente entre 0 et 2.00 m (ou 3.00 m en cas de fond de parcelle ou de terrain), pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

La construction de dépendances détachées de la construction principale.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, la construction d'annexes détachées de la construction principale devra s'implanter à une distance minimale de 1,50 mètre à compter de la limite séparative.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 1AUZ 8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.



Article 1AUZ 9 :	l'emprise au sol des constructions
------------------	------------------------------------

9.1. Règle générale:

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les extensions et les annexes, ne pourra excéder :

Zone	1UZ1	1UZ2
Coefficient	60%	80%

<u>En zone 1AUZ2 : Dans le cas de construction de maison individuelle, y compris les extensions et les annexes le coefficient d'emprise au sol maximal sera de 60 %.</u>

9.2. Constructions annexes:

La surface cumulée des annexes détachées de la construction principale, ne peut dépasser les plafonds indiqués ci-après, tout en respectant l'enveloppe maximale fixée par application des coefficients ci-dessus.

Annexes hors abris de jardin

	Emprise au sol maximum par logement
Logements individuels	40 m ²
Logements collectifs	25 m²

Abris de jardin

	Emprise au sol maximum par logement
Logements individuels	9 m²

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).



Article 1AUZ 10:

la hauteur maximale des constructions

La définition de la hauteur maximale est calculée suivant les règles suivantes :

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques).

Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux et l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère, à condition qu'il ne soit pas réalisé en matériaux pleins ou opaques.

Le volume défini par l'application simultanée des hauteurs maximales et du plan incliné, n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...), ni les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) mesurée au point d'implantation de la construction situé au point le plus haut du sol naturel existant, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

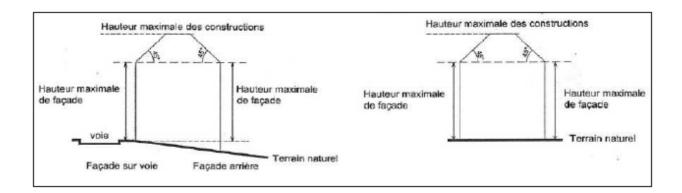
 Pour les façades des annexes, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

10.1 -Hauteur maximale des constructions:

La hauteur maximale des constructions est définie par le gabarit ci-dessous résultant de l'application simultanée :

- D'une hauteur maximale des façades sur rue et arrière, déterminant deux lignes horizontales.
- D'un plan incliné à 45 'partant de chacune de ces horizontales.
- D'une hauteur maximale des constructions.





Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Zone	1AUZ1	1AUZ2
Hauteur maximale des façades	6m	9m
Hauteur maximale des constructions	11 m	14 m

<u>En zone 1AUZ2 :</u> Dans le cas de construction de maison individuelle, les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Hauteur maximale des façades	6 m
Hauteur maximale des constructions	11 m

10.2 Cas particuliers : Constructions annexes :

Les constructions annexes ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Zone	Abris de jardin	Autres constructions annexes
Hauteur maximale des façades	2,5 m	3,50m
Hauteur maximale des constructions	3m	4m

Article 1AUZ 11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11.1 - Généralités :

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Il est recommandé que les constructions privilégient une conception compatible avec le concept de développement durable, notamment par une implantation, des techniques constructives, des choix et une mise en œuvre des matériaux respectueux de l'environnement et réduisant la consommation énergétique.

A ce titre, l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes est encouragée. Cependant, les installations correspondantes devront être intégrées de manière harmonieuse aux bâtiments sur lesquels ils s'implantent; si possible, non directement visibles du domaine public ou dissimulés. Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.



11.2 Couleurs:

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, s'insérant de manière harmonieuse dans leur environnement.

11.3- Couverture- toiture:

La couverture des constructions doit être adaptée à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat. Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente seront recouvertes principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc, excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre ou autre matériau translucide.

La couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.4- Antennes

Les antennes de télévision, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

Leur positionnement en toiture, en façades, ou en terrasse des constructions principales ou dépendances est interdit, sauf impossibilité technique (toitures-terrasses, ...). Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire « leur impact », notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics (couleur sombres, pose au sol invisible des espaces publics,...)

11.5- Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les haies mono-spécifiques constituées d'essences de type : lauriers palmes, thuyas et cyprès, sont interdites.

Les clôtures seront obligatoirement composées d'une haie végétale et pourront être doublées d'un grillage.

Lorsqu'un grillage est envisagé il sera de type grillage à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur maximale de 1 m 20 , préservant une uniformité de couleur et de matériau sur l'ensemble de la clôture ainsi qu'une transparence vis – à – vis de l'aménagement paysager

La haie devra être plantée de façon à ne pas déborder sur le domaine public. La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

Les brises vues seront autorisés dans les cas suivants :



- en limite séparatives lorsque les constructions sont implantées en mitoyenneté
- en limite d'espace public (hors voirie ouverte à la circulation automobile) lorsque la construction est implantée sur la limite.

Quand les brises vues sont autorisés, ils seront réalisés par un dispositif de claire voie en bois implanté en continuité du bâti, soit par un mur prolongeant le bâti et présentant le même aspect que celui-ci. Ils auront une dimension de 2 mètres de haut sur 4 m de long maximum.

Cas particuliers

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières. Mais d'une manière générale, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

11.6- Equipements techniques :

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront, chaque fois que cela est possible, être intégrés dans la construction, les clôtures ou dissimulés selon une logique qui tienne compte des modénatures et matériaux visibles.

Article 1AUZ 12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction, soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L 123-1-12 du code de l'urbanisme).

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

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

12.1 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles.

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un Prêt Aidé par l'Etat :

il est exigé une place de stationnement par logement.

Habitations collectives :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée couverte ou en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au moins 1 couverte sur le terrain de la construction.

Constructions destinées aux commerces, services, bureaux, activités :



Plan Local d'Urbanisme - Règlement

- Si la SHON cumulée est inférieure ou égale à 80 m² : aucun emplacement n'est exigé.
- Si la SHON cumulée est supérieure ou égale à 80 m²: un emplacement par tranche complète de 80 m² de SHON créée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif: il n'est pas fixé de règles particulières.

Constructions destinées aux résidences communautaires (résidences-services, ...): 1 emplacement pour 4 logements ou 4 chambres créés.

Dimensionnement du stationnement :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2.30 m (2 m en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4.5 m. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deuxroues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0.50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

12.2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement pour les deux roues.

Les stationnements deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être prévus dans chaque opération.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

Article 1AUZ 13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Des affouillements pour l'équipement des terrains, l'aménagement d'accès et de continuités douces situés sur des espaces boisés classés pourront être autorisés s'ils sont dûment justifiés par les contraintes techniques ou relèvent de la conception du projet d'ensemble et sous réserve de la préservation des sujets les plus remarquables.

13.2 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum sur chaque terrain:

Zone	1AUZ1	1AUZ2
	25 %	15 %



<u>En zone 1AUZ2 :</u> lorsque le projet concerne la construction ou l'extension de maison individuelle ; le terrain d'assiette devra laissé au moins 25 % d 'espace libres à dominante végétale.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voie.

13.3- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets et talus repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables ...).

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche complète de 200 m².

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUZ 14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article 1AUZ 15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales;

Sans Objet

Article 1AUZ16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans Objet



Chapitre VII: Zone 1AUL



Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUL

L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (projet d'aménagement, Z.A.C., ...) qui prendra en compte les schémas d'orientations d'aménagement et programmation (s'il y a).
- Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UL.



Chapitre VIII : Zone 2AUA



Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 2AUA

Il s'agit d'une zone de développement urbain envisagée à long terme, où :

- l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires pour la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone correspondante et aux conditions particulières de constructibilité déterminée par une modification ultérieur du PLU. Dans ce cas les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UA.



Chapitre IX : Zone NAc

La zone NAc comprend deux sous secteurs NAc1 et NAc2 reportés au règlement graphique



Article NAc1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, aux bureaux au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôts, à l'exception de celles visées à l'article NAc2.
- L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping
- L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

Prescriptions particulières :

Edifices et aménagements publics d'intérêts collectifs.

Les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article NAc2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Prescriptions générales :

Dans le sous-secteur NAc1 et porté au règlement graphique, sont autorisés :

- o L'exploitation et la recherche des carrières sont possibles dans les secteurs définis au règlement graphique, ainsi que les installations et constructions annexes nécessaires et directement liées à ces activités, sans préjudice des autres autorisations requises pour l'exercice de ces activités, notamment au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421.18 du code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur NAc2 porté au règlement graphique, est autorisé :

 Le stockage et le traitement des déchets conformément à la règlementation en vigueur et sous réserve de remise en état ou de dépollution du site, après cessation de l'activité.

> Prescriptions particulières :

Sont admis, sous réserve :

- Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone peuvent être admis sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant; ainsi les modifications ou extensions des dits établissements peuvent être admises sous réserve qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances (à ce titre, le centre d'enfouissement de classe 3 « Détrival » est délimité en sous secteur NAc2).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,.
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation).



- Les réseaux d'intérêts publics et leur support.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Article NAc3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Prescriptions générales :

Les accès des véhicules doivent êtres aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Prescriptions particulières :

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

Article NAc4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Prescription particulière :

exploitation agricole

Des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Eaux usées

> Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordés au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire



départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation : le dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisé en dehors de la limite de la zone NA, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

> Prescriptions particulières :

Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme..., par exemple DDCSPP)

Eaux pluviales

> Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

Prescriptions Particulière :

Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers

> Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article NAc5:

la superficie minimale des terrains constructibles

Prescriptions générales :

Il n'est pas fixé de règle



Article NAc6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Prescription générale:

Il n'est pas fixé de règle

Article NAc7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Prescription générale :

Il n'est pas fixé de règle

Article NAc8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

> Prescription générale:

Il n'est pas fixé de règle

Article NAc9:

l'emprise au sol des constructions

> Prescription générale :

Article NAc10:

la hauteur maximale des constructions

- > Prescription particulière :
- Extensions de bâtiments (hors sous secteurs NAc1 et NAc2) :

Les faîtages des volumes d'extensions devront être moins haut que le faîtage de la construction existante.

- Dans les sous secteurs NAc1 :
 - La hauteur maximale des constructions est mesurée au niveau du sol naturel bordant le site.



Article NAc11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Tout projet de construction doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine.

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

Constructions neuves

> Prescriptions générales :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la topographie du terrain,
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

Sont autorisées, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale contemporaine, elles devront respecter l'esprit des présentes dispositions.

Prescriptions particulières :

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bois...

Enduits et bardages

Des enduits recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc, (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements). Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne. Les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

Sont interdits:

 Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes »,...).

L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions ou l'isolation par l'extérieur, sous réserve de l'emploi d'essences locales . Celles-ci pourront être de largeurs variées.

Clôtures :

Sont interdits:

- Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.
- Les clôtures de teinte blanche



Article NAc12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules

> Prescriptions générales :

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat à usage individuel.

Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.

Stationnement lié aux activités économiques

> Prescriptions générales :

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

Prescriptions particulières :

Dans la limite d'une aire de stationnement pour une vingtaine de véhicules, il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc.

Article NAc13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Prescriptions générales :

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

• Préservation des arbres existants et obligation de planter :

 Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable

Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

Prescriptions particulières :

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.



Article NAc14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article NAc15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Il n'est pas fixé de règle

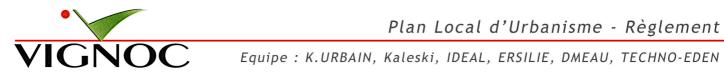
Article NAc16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre X : Zone NPL



Article NPL1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Les occupations et utilisations du sol non liées aux installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, destinées à l'accueil du public.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.
- L'aménagement de terrain de caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes.

Article NPL2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Il n'est pas fixé de règle

Article NPL3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Prescriptions générales :

Il n'est pas fixé de règle.

Article NPL4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

> Prescriptions générales :

Toute installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

> Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation : le dispositif d'assainissement individuel



pourra être autorisé en dehors de la limite de la zone NPL, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

Eaux pluviales

> Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

> Prescriptions Particulière :

Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers

> Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

> Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées.

Article NPL5:

la superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article NPL6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle

Article NPL7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle



Article NPL8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

Article NPL9:

l'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Article NPL10:

la hauteur maximale des constructions

> Prescription particulière :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article NPL11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Tout projet d'installation doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine.

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

Patrimoine ancien et sa mise en valeur

> Prescriptions générales:

• Patrimoine architectural (inscrit à l'inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France) :

Les bâtiments situés à proximité immédiate ou dans le champ de visibilité du dit patrimoine doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

Plantations, haies bocagères et éléments du paysage

> Prescriptions particulières supplémentaires :

Les défrichements supérieurs ou égaux à 5 mètres linéaires sont soumis à déclaration préalable. Des mesures compensatoires seront mises en oeuvre, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire au moins équivalent à celui arraché, de préférence en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les orientations d'aménagements et de programmation.



Prescriptions particulières :

Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 m sans restriction réglementaire, reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et selon leurs implantations, qu'elles soient en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle.

Elles seront constituées par :

 Une haie vive d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage (type grillage à moutons galvanisé) à grosses mailles (au moins 5 cm) et de teinte sombre, monté sur poteaux bois sans soubassements - non visible depuis l'espace public.

Sont interdits:

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.

Article NPL12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules

> Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.

Stationnement lié aux activités ouvertes au public

Prescriptions générales :

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

Prescriptions particulières :

Dans la limite d'une aire de stationnement pour une vingtaine de véhicules, il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc.

Une aire de stationnement pour les 2 roues devra être prévue selon les besoins quantifiés.



..../....

Article NPL13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Prescriptions générales :

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

Prescriptions particulières :

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 2 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels: (dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

Article NPL14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article NPL15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Il n'est pas fixé de règle



Article NPL16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre XI: Zone NPB



Article NPB1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Les occupations et utilisations du sol non liées l'agriculture, à l'exception de celles visées à l'article NPB2.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping
- L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

> Prescriptions particulières :

Edifices et aménagements publics d'intérêts collectifs.

Les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article NPB2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Prescriptions générales :

Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent :

- Les constructions, extensions, restaurations liées aux sièges d'exploitations agricoles existants
- La restauration des constructions et leur extension.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne compromettent pas les sièges d'exploitations existants soit, lorsqu'ils sont situés à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, sous réserve d'être compatibles avec la qualité et la tranquillité de la zone.
- La construction de bâtiments secondaires aux habitations existantes dans la limite mentionnée à l'article NBP9 et sous réserve d'être situé à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité.

Prescription particulière :

La création de nouveau siège agricole est interdite, sauf si elle est envisagée à partir de bâtiment agricole existant.



Article NPB3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Prescriptions générales :

Les accès des véhicules doivent êtres aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Prescriptions particulières :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

Article NPB4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

<u>Eau potable</u>

Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Prescription particulière :

exploitation agricole

Des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Eaux usées

Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation : le dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisée en dehors de la limite de la zone NPB, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.



Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

> Prescriptions particulières :

Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme..., par exemple DDCSPP).

Eaux pluviales

> Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

> Prescriptions Particulière :

Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers

> Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

> Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article NPB5:

la superficie minimale des terrains constructibles

> Prescriptions générales :

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.



Article NPB6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Prescriptions particulières :

Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.

En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sauf pour les extensions qui seront autorisées à l'alignement du bâtiment existant.

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

aux constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme. Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades: appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Article NPB7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Prescriptions générales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \ge H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

> Prescriptions particulières : implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre – sans empiètement de l'alignement - pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

aux constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme. Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades: appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...



..../....

Article NPB8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

> Recommandations relatives aux ombres portées

Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :

- La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades
- La préservation des parties de toiture ou autres parois devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Article NPB9:

l'emprise au sol des constructions

Prescriptions particulières :

Extensions des bâtiments existants à usage d'habitat :

Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m2, les extensions projetées sont limitées à 40% de l'emprise au sol du ou des bâtiments existants, avec une emprise au sol supplémentaire autorisée de 30 m2.

Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m2, les extensions projetées sont limitées à 40% de l'emprise au sol du ou des bâtiments existants, avec une emprise au sol supplémentaire autorisée de 10 m2.

Dans tous les cas, la somme totale des emprises au sol est comptée sur l'état de fait observé à la première date d'approbation du présent PLU.

Bâtiments secondaires liés à des bâtiments existants à usage d'habitation :

La somme des emprises au sol des nouvelles constructions, comptée à partir de la première date d'approbation du PLU, ne peut excéder 60 m2.

Bâtiments nécessaires à la modernisation des activités artisanales, ou économiques existantes (hors activités agricoles) :

Il est autorisé une emprise au sol supplémentaire de 140 m2, comptée à partir de la première date d'approbation du PLU. Toutefois, la somme des emprises au sol des constructions existantes et projetées, ne pourra excéder 160 m2 d'emprise au sol.

Abri de jardin sur terrain nu :

Ils sont limités à une unité de 25m2 maximum.

Piscines non couvertes :

Il n'est pas fixé de règle.

• Occupations et utilisations du sol liées aux services publics ou d'intérêts collectif :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Ne sont pas considérées comme constructions :

- Tonnelles de verdure
- Piscines enterrées, dont le hors sol est inférieur à 0,90 m (les piscines couvertes sont comprises dans le calcul des emprises au sol).



Article NPB10:

la hauteur maximale des constructions

> Prescription particulière :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Extensions de bâtiments (hors bâtiment à usage agricole) :

Les faîtages des volumes d'extensions devront être moins haut que le faîtage de la construction existante.

Article NPB11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Tout projet de construction doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine.

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

Patrimoine ancien et sa mise en valeur

> Prescriptions générales:

Patrimoine architectural (inscrit à l'inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France) :

Les bâtiments situés à proximité immédiate ou dans le champ de visibilité du dit patrimoine doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

Bâtiments antérieurs au 20° siècle et de qualité :

Ces bâtiments sont un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils ont été recensés par l'Inventaire Général du Patrimoine et des Richesses Artistiques de la France, mais la liste n'est pas exhaustive à ce jour.

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré (nota : les surélévations dans les fenêtres paysagères reportées dans le règlement graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation, sont interdites).

Rejointoiement

Les joints seront exécutés, de préférence, au mortier de chaux.

Sont interdits:

Les joints en ciment, les joints creux ou en relief.



Isolations extérieures :

Pour les constructions implantées dans une fenêtre paysagère repérée au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, ou répertoriées au titre du même article, elles sont interdites pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Plantations, haies bocagères et éléments du paysage

> Prescriptions particulières supplémentaires :

Les défrichements supérieurs ou égaux à 5 mètres linéaires sont soumis à déclaration préalable. Des mesures compensatoires seront mise en oeuvre, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire au moins équivalent à celui arraché, de préférence en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les orientations d'aménagements et de programmation.

Protection des baies et fenêtres par rapport aux apports solaires directs ; capteurs solaires

Prescriptions générales :

Protections solaires:

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Capteurs solaires :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, l'utilisation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée, sous réserve que la pose des châssis de toiture et des dits capteurs, soit particulièrement conçue, notamment au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration harmonieuse dans le plan de toiture. Des solutions différentes pourront être envisagées, sous réserve d'une insertion harmonieuse au regard de la composition architecturale.

Constructions neuves

> Prescriptions générales :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la topographie du terrain,
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

Sont autorisées, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale contemporaine, elles devront respecter l'esprit des présentes dispositions.

Prescriptions particulières :

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bois...



Enduits et bardages

Des enduits recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc... (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements). Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne. Les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mises en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions ou l'isolation par l'extérieur, sous réserve de l'emploi d'essences locales . Celles-ci pourront être de largeurs variées.

Sont interdits:

 Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes »,...).

Les couvertures sur comble :

Elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis :

- Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé,
 l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Les toitures terrasses limitées à 50% de l'emprise au sol de la construction concernée pourront être autorisées, sous réserve d'être associées à des parties de toiture à double pente. Les toitures terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :

Ils seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Des teintes soutenues pourront être autorisées

Le blanc est interdit.

Couleurs des façades métalliques :

Elles se rapprocheront de teintes soutenus : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 m sans restriction réglementaire, reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et selon leurs implantations, qu'elles soient en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle.

Elles seront constituées par :

- Un mur plein d'une hauteur minimale de 1,40 m. Une arase inclinée sera réalisée, elle pourra être couverte en ardoises ou pierres suivant le contexte immédiat.
- Une haie vive d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage (type grillage à moutons galvanisé) à grosses mailles (au moins 5 cm) et de teinte sombre, monté sur poteaux bois sans soubassements - non visible depuis l'espace public.

Selon le contexte immédiat (fonds de jardins par exemple), les clôtures en planches pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53 cm de hauteur moyenne. Dans ce cas, il est recommandé l'emploi de planches de largeurs différentes et d'essences locales naturellement durables (ex. châtaigner, chêne,). Les clôtures de type agricole sont autorisées (pour exemple : 3 fils montés sur poteaux bois).

Sont interdits:

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.



Recommandations :

Entre chaque lot, des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas il devra être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple. Les clôtures devront – si possible – suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.

Ouvertures et lucarnes

Elles doivent présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origines. Les proportions, dimensions et encadrements devront être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées (Cf. cahiers de prescriptions architecturales).

Des dispositions différentes pourront être admises lorsqu'un projet de composition démontrera une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

Antennes et paraboles

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

■ Pompes à chaleur :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, l'installation de pompes à chaleur en applique contre les façades visibles depuis l'espace public n'est pas autorisée. De manière générale, elles devront être non visibles :

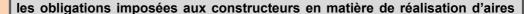
- soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie;
- soit installées dans le comble de l'immeuble ;
- soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;
- Soit dissimulées de toute autre manière, pour ne pas être visibles depuis l'espace public,

Compteurs EDF/GDF:

Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiments ou des murs de clôtures, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible, par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

..../....







de stationnement

Stationnement des véhicules

> Prescriptions générales :

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat à usage individuel.

<u>Hébergement hôtelier (compris restaurant) :</u>

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restauration, sauf impossibilité technique.

Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.

Stationnement lié aux activités économiques

> Prescriptions générales :

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

> Prescriptions particulières :

Dans la limite d'une aire de stationnement pour une dizaine de véhicules, il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc.

Article NPB13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

> Prescriptions générales :

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.



Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

> Prescriptions particulières :

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 2 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels: (dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

Lutte contre l'imperméabilisation

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

Article NPB14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article NPB15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales;

Il n'est pas fixé de règle

Article NPB16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre XII : Zone NPA



Article NPA1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Tous types de construction sauf ceux rendus nécessaires pour la protection ou la bonne gestion du site et l'accueil du public.
- les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping
- L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

> Prescriptions particulières :

• Edifices et aménagements publics d'intérêts collectifs.

Les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article NPA2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Prescriptions générales :

Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent :

 Les constructions et installations nécessaires à la protection ou la bonne gestion du site et à l'accueil du public.

Article NPA3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Il n'est pas fixé de règle.



Article NPA4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

> Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation : le dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisé en dehors de la limite de la zone NPA, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

Eaux pluviales

Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

> Prescriptions Particulière :

Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers



Plan Local d'Urbanisme - Règlement

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article NPA5:

la superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle

Article NPA6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle

Article NPA7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle

Article NPA8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

Article NPA9:

l'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Article NPA10:

la hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Article NPA11 :

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics,



monuments, sites et secteurs à protéger

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

Plantations, haies bocagères et éléments du paysage

> Prescriptions particulières supplémentaires :

Les défrichements supérieurs ou égaux à 5 mètres linéaires sont soumis à déclaration préalable. Des mesures compensatoires seront mise en oeuvre, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire au moins équivalent à celui arraché, de préférence en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les orientations d'aménagements et de programmation.

Article NPA12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle

Article NPA13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Plantations:

Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

Article NPA14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle.

Article NPA15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales;

Il n'est pas fixé de règle

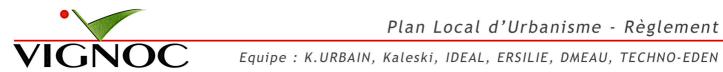
Article NPA16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre XIII: Zone Ah



Article Ah1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article Ah2.
- L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping
- L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

> Prescriptions particulières :

Edifices et aménagements publics d'intérêts collectifs.

Les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article Ah2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Prescriptions générales :

Sont admis sous réserve, sur l'ensemble de la zone, qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles, c'est-à-dire, pour un tiers non agriculteur, qu'ils soient situés à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, voire plus si la distance d'éloignement imposée à l'exploitation agricole est supérieure à 100m :

- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente et/ou saisonnière est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles (sous réserve d'être situé à moins de 100m du siège de l'exploitation) : qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes...) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire...), doivent être situés à au moins 100m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le régime sanitaire affecté à l'exploitation le permet.
- La construction de bâtiments secondaires aux habitations existantes dans la limite mentionnée à l'article Ah9
- Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme, à tout autre usage qu'agricole,
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).



..../....

> Prescriptions particulières :

Sont admis, sous réserve :

- Les constructions et utilisations du sol autorisées à l'intérieur des marges de recul portées aux plans, ainsi que les aires de stationnement et de co-voiturage.
- La construction d'un abri de jardin sur terrain nu dans la limite mentionnée à l'article Ah9 sans possibilité de changement de destination ultérieur.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,.
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation).
- Les réseaux d'intérêts publics et leur support.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles jusqu'à la limite autorisée).
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole, sous réserve de la préservation du caractère originel. Les extensions devront être conçues de façon à ne pas réduire la distance minimale observée entre la dite construction et un bâtiment agricole existant.

Article Ah3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Prescriptions générales :

Les accès des véhicules doivent êtres aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

> Prescriptions particulières :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.



..../....

Article Ah4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

> Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

> Prescription particulière :

exploitation agricole

Des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Eaux usées

> Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordés au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation : le dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisé en dehors de la limite de la zone Ah, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

Prescriptions particulières :

Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme..., par exemple DDCSPP)

Eaux pluviales

> Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.



Prescriptions Particulière :

Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers

> Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article Ah5:

la superficie minimale des terrains constructibles

Prescriptions générales :

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

Article Ah6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Prescriptions particulières :

Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.

En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sauf pour les extensions qui seront autorisées à l'alignement du bâtiment existant contiguë.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...),



- en raison d'impératifs architecturaux ou urbanistiques, comme la création d'une venelle ou la mise en valeur d'une façade patrimoniale,
- En cas d'une opération de démolition reconstruction sur les emprises existantes ou similaires.

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

 aux constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7. Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Article Ah7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Prescriptions générales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \ge H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

> Prescriptions particulières : implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...),
- en raison d'impératifs architecturaux ou urbanistiques, comme la création d'une venelle ou la mise en valeur d'une façade patrimoniale,
- En cas d'une opération de démolition reconstruction sur les emprises existantes ou similaires.

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre – sans empiètement de l'alignement - pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

- aux constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7. Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...



Article Ah8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

> Prescriptions générales:

■ Toute catégorie de construction :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

> Recommandations relatives aux ombres portées

Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :

- La densification de la trame bâtie du hameau,
- La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades
- La préservation des parties de toiture ou autres parois devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Article Ah9:

l'emprise au sol des constructions

Prescriptions particulières :

Extensions des bâtiments existants à usage d'habitat :

Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m2, les extensions projetées sont limitées à 40% de l'emprise au sol du ou des bâtiments existants, avec une emprise au sol supplémentaire autorisée de 30 m2.

Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m2, les extensions projetées sont limitées à 40% de l'emprise au sol du ou des bâtiments existants, avec une emprise au sol supplémentaire autorisée de 10 m2.

Dans tous les cas, la somme totale des emprises au sol est comptée sur l'état de fait observé à la première date d'approbation du présent PLU.

Bâtiments secondaires liés à des bâtiments existants à usage d'habitation :

La somme des emprises au sol des nouvelles constructions, comptée à partir de la première date d'approbation du PLU, ne peut excéder 60 m2.

Bâtiments nécessaires à la modernisation des activités artisanales, ou économiques existantes (hors activités agricoles) :

Il est autorisé une emprise au sol supplémentaire de 140 m2, comptée à partir de la première date d'approbation du PLU. Toutefois, la somme des emprises au sol des constructions existantes et projetées, ne pourra excéder 160 m2 d'emprise au sol.

Abri de jardin sur terrain nu :

Ils sont limités à une unité de 25m2 maximum.

Piscines non couvertes :

Il n'est pas fixé de règle.

Bâtiments à usage agricole :

Il n'est pas fixé de règle.



Occupations et utilisations du sol liées aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Ne sont pas considérées comme constructions :

- Tonnelles de verdure
- Piscines enterrées, dont le hors sol est inférieur à 0,90 m (les piscines couvertes sont comprises dans le calcul des emprises au sol).

Article Ah10:

la hauteur maximale des constructions

> Prescription particulière :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article Ah11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Tout projet de construction doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine.

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

Patrimoine ancien et sa mise en valeur

> Prescriptions générales:

• Patrimoine architectural (inscrit à l'inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France) :

Les bâtiments situés à proximité immédiate ou dans le champ de visibilité du dit patrimoine doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

Bâtiments antérieurs au 20^e siècle et de qualité :

Ces bâtiments sont un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils ont été recensés par l'Inventaire Général du Patrimoine et des Richesses Artistiques de la France, mais la liste n'est pas exhaustive à ce jour.

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré (nota : les surélévations dans les fenêtres paysagères reportées dans le règlement graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation, sont interdites).



Rejointoiement

Les joints seront exécutés, de préférence, au mortier de chaux.

Sont interdits:

Les joints en ciment, les joints creux ou en relief.

Isolations extérieures :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, elles sont interdites pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Protection des baies et fenêtres par rapport aux apports solaires directs ; capteurs solaires

Prescriptions générales :

Protections solaires :

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Capteurs solaires :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, l'utilisation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée, sous réserve que la pose des châssis de toiture et des dits capteurs, soit particulièrement conçue, notamment au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration harmonieuse dans le plan de toiture. Des solutions différentes pourront être envisagées, sous réserve d'une insertion harmonieuse au regard de la composition architecturale.

Constructions neuves

Prescriptions générales :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la topographie du terrain,
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

Sont autorisées, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale contemporaine, elles devront respecter l'esprit des présentes dispositions.

Prescriptions particulières :

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bois...

Enduits et bardages

Des enduits recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc, (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements). Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne. Les enduits de substitution auront



toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

Sont interdits:

 Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes »,...).

L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions ou l'isolation par l'extérieur, sous réserve de l'emploi d'essences locales. Celles-ci pourront être de largeurs variées.

Les couvertures sur comble :

Elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis :

- Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Les toitures terrasses limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction concernée pourront être autorisées, sous réserve d'être enchâssées dans des volumes couverts par des parties de toiture à double pente. Les toitures terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :

Ils seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Des teintes soutenues pourront être autorisées

Le blanc est interdit.

Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 m sans restriction réglementaire, reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et selon leurs implantations, qu'elles soient en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle.

Elles seront constituées par :

- Un mur plein d'une hauteur minimale de 1,40 m. Une arase inclinée sera réalisée, elle pourra être couverte en ardoises ou pierres suivant le contexte immédiat.
- Une haie vive d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage (type grillage à moutons galvanisé) à grosses mailles (au moins 5 cm) et de teinte sombre, monté sur poteaux bois sans soubassements - non visible depuis l'espace public.

Selon le contexte immédiat (fonds de jardins par exemple), les clôtures en planches pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53 cm de hauteur moyenne. Dans ce cas, il est recommandé l'emploi de planches de largeurs différentes et d'essences locales naturellement durables (ex. châtaigner, chêne,). Les clôtures de type agricole sont autorisées (pour exemple : 3 fils montés sur poteaux bois).

Sont interdits:

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.

> Recommandations:

Entre chaque lot, des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas il devra être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple. Les clôtures devront – si possible – suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.



Ouvertures et lucarnes

Elles doivent présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origines. Les proportions, dimensions et encadrements devront être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées (Cf. cahiers de prescriptions architecturales).

Des dispositions différentes pourront être admises lorsqu'un projet de composition démontrera une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

Antennes et paraboles

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

■ Pompes à chaleur :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, l'installation de pompes à chaleur en applique contre les façades visibles depuis l'espace public n'est pas autorisée. De manière générale, elles devront être non visibles :

- soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie;
- soit installées dans le comble de l'immeuble ;
- soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;
- Soit dissimulées de toute autre manière, pour ne pas être visible depuis l'espace public,

Compteurs EDF/GDF:

Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiments ou des murs de clôtures, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible, par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

Article Ah 12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules

Prescriptions générales :

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat à usage individuel.

Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.

Stationnement lié aux activités économiques





Plan Local d'Urbanisme - Règlement

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

> Prescriptions particulières :

Dans la limite d'une aire de stationnement pour une vingtaine de véhicules, il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc.

Article Ah 13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Prescriptions générales :

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

Sont interdits

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

Prescriptions particulières :

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

• Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

■ Lutte contre l'imperméabilisation

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

Article Ah 14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle



Article Ah 15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Il n'est pas fixé de règle

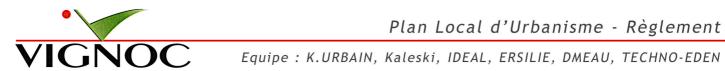
Article Ah16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle



Chapitre XV : Zone A



Article A1:

Les occupations et utilisations du sol interdites.

> Prescriptions générales :

Sont interdits:

- Les occupations et utilisations du sol non liées à l'agriculture à l'exception de celles visées à l'article A2.
- L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping
- L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.
- Les centrales photovoltaïques au sol.

Prescriptions particulières :

Edifices et aménagements publics d'intérêts collectifs.

Les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article A2:

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

> Prescriptions générales :

Sont admis sous réserve, sur l'ensemble de la zone, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur, qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles, c'est-à-dire, pour un tiers non agriculteur, qu'ils soient situés à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, voire plus si la distance d'éloignement imposée à l'exploitation agricole est supérieure à 100m :

- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente et/ou saisonnière est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve d'être situé à moins de 100m du siège de l'exploitation et dans la limite de deux unités suivant les prescriptions décrites à l'article A9 qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes...) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire...) doivent être situés à au moins 100m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le régime sanitaire affecté à l'exploitation le permet.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les affouillement et exhaussement du sol visés à l'article R442-2.c. du code de l'urbanisme.



Prescriptions particulières :

Sont admis, sous réserve, les constructions et utilisations du sol autorisées à l'intérieur des marges de recul portées aux plans :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (aires de repos,...)
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation)
- Les réseaux d'intérêt public et leur support
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles jusqu'aux limites autorisées).
- Pour la diversification des activités agricoles, les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments repérés sur le plan au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme.

Article A3:

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

> Prescriptions générales :

Les accès des véhicules doivent êtres aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Prescriptions particulières :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

Article A4:

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eau potable

Prescriptions générales :

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Prescription particulière :

Des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.



Eaux usées

> Prescriptions générales :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas êtres rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

Prescriptions particulières :

Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme..., par exemple DDCSPP)

Eaux pluviales

Prescriptions Générales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

> Prescriptions Particulière :

• Dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement :

Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Réseaux divers

> Prescriptions générales :

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

Prescriptions particulières :

Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc, doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.



Article A5:

la superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle

Article A6:

l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Prescriptions particulières :

Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.

En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sauf pour les extensions qui seront autorisées à l'alignement du bâtiment existant.

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

aux constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme. Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades: appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Article A7:

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Prescriptions générales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \ge H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

> Prescriptions particulières : implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Pour les constructions existantes, une tolérance de 0,3 mètre – sans empiètement de l'alignement - pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas :

aux constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme. Pour ces constructions, l'isolation par l'extérieur est interdite – sauf mise en œuvre conforme à l'époque de constructions – pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...



Article A8:

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Prescriptions générales:

Toute catégories de construction :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

> Recommandations relatives aux ombres portées

Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :

- La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades
- La préservation des parties de toiture ou autres parois devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Article A9:

l'emprise au sol des constructions

Prescriptions générales :

Bâtiments à usage agricole :

Il n'est pas fixé de règle.

Prescriptions particulières :

Logement de fonction

Pour les deux logements de fonction autorisés à l'article 2, le premier ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol. Le second est limité à 35 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, sous réserve d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.

Extensions des bâtiments existants à usage d'habitat :

Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m2, les extensions projetées sont limitées à 40% de l'emprise au sol du ou des bâtiments existants, avec une emprise au sol supplémentaire autorisée de 30 m2.

Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m2, les extensions projetées sont limitées à 40% de l'emprise au sol du ou des bâtiments existants, avec une emprise au sol supplémentaire autorisée de 10 m2.

Dans tous les cas, la somme totale des emprises au sol est comptée sur l'état de fait observé à la première date d'approbation du présent PLU.

Bâtiments secondaires liés à des bâtiments existants à usage d'habitation :

La somme des emprises au sol des nouvelles constructions, comptée à partir de la première date d'approbation du PLU, ne peut excéder 40 m2.

Article A10:

la hauteur maximale des constructions

> Prescription particulière :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.



Article A11:

l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Tout projet de construction doit présenter une typo-morphologie satisfaisante, respectueuse de l'environnement immédiat et du contexte paysager naturel et urbain, ainsi que du patrimoine.

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

Patrimoine ancien et sa mise en valeur

> Prescriptions générales:

• Patrimoine architectural (inscrit à l'inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France) :

Les bâtiments situés à proximité immédiate ou dans le champ de visibilité du dit patrimoine doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

Bâtiments antérieurs au 20e siècle et de qualité :

Ces bâtiments sont un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils ont été recensés par l'Inventaire Général du Patrimoine et des Richesses Artistiques de la France, mais la liste n'est pas exhaustive à ce jour.

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré (nota : les surélévations dans les fenêtres paysagères reportées dans le règlement graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation, sont interdites).

Rejointoiement

Les joints seront exécutés, de préférence, au mortier de chaux.

Sont interdits:

Les joints en ciment, les joints creux ou en relief.

Isolations extérieures :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme, elles sont interdites pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Plantations, haies bocagères et éléments du paysage

> Prescriptions particulières supplémentaires :

Les défrichements supérieurs ou égaux à 5 mètres linéaires sont soumis à déclaration préalable. Des mesures compensatoires seront mises en oeuvre, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire au moins équivalent à celui arraché, de préférence en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les orientations d'aménagements et de programmation.



Protection des baies et fenêtres par rapport aux apports solaires directs ; capteurs solaires

Prescriptions générales :

Protections solaires:

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Capteurs solaires :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme ou répertoriées au titre du même article, l'utilisation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée, sous réserve que la pose des châssis de toiture et des dits capteurs, soit particulièrement concue, notamment au regard de la trame des ouvertures des facades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration harmonieuse dans le plan de toiture. Des solutions différentes pourront être envisagées, sous réserve d'une insertion harmonieuse au regard de la composition architecturale.

Constructions neuves

Prescriptions générales :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la topographie du terrain,
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

Sont autorisées, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale contemporaine, elles devront respecter l'esprit des présentes dispositions.

Prescriptions particulières :

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bois...

Enduits et bardages

Des enduits recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc, (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements). Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne. Les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mises en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

Sont interdits:

 Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes »,...).

L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions ou l'isolation par l'extérieur, sous réserve de l'emploi d'essences locales . Celles-ci pourront être de largeurs variées.



Les couvertures sur comble pour les constructions à usage d'habitat :

Elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis :

- Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé,
 l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Les toitures terrasses limitées à 50% de l'emprise au sol de la construction concernée pourront être autorisées, sous réserve d'être associées à des parties de toiture à double pente. Les toitures terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :

Ils seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Des teintes soutenues pourront être autorisées

Le blanc est interdit.

Couleurs des façades métalliques :

Elles se rapprocheront de teintes soutenus : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 m sans restriction réglementaire, reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et selon leurs implantations, qu'elles soient en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle. Les clôtures de type agricole sont autorisées (pour exemple : 3 fils montés sur poteaux bois).

Les haies vives d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage (type grillage à moutons galvanisé) à grosses mailles (au moins 5 cm) et de teinte sombre, monté sur poteaux bois sans soubassements - non visible depuis l'espace public.

Sont interdits:

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués.

> Recommandations:

Les murs de clôture devront – si possible – suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.

Ouvertures et lucarnes

Elles doivent présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Les proportions, dimensions et encadrements devront être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées (Cf. cahiers de prescriptions architecturales).

Des dispositions différentes pourront être admises lorsqu'un projet de composition démontrera une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

Antennes et paraboles

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

Pompes à chaleur :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L*123-1-5°7 du code de l'urbanisme ou repérées, au titre du même article, l'installation de pompes à chaleur en applique contre les



façades visibles depuis l'espace public n'est pas autorisée. De manière générale, elles devront être non visibles :

- soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie ;
- soit installées dans le comble de l'immeuble ;
- soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;
- Soit dissimulées de toute autre manière, pour ne pas être visible depuis l'espace public,

Compteurs EDF/GDF:

Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiments ou des murs de clôtures, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible, par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

Article A12:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle

Article A13:

les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Plantations:

Sont interdits:

- Thuya (Thuja SP), laurier palme (Primus Laurocerasus), Cortadenia selloana (herbe de la Pampa)
- Toute plante non indigène considéré comme invasive.

Article A14:

le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

Article A15:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Il n'est pas fixé de règle

Article A16:

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle

