

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GARLIN

PIECE 4 : REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 18 octobre 2018 approuvant la modification n°2 du PLU de la Commune de GARLIN



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	6
ZONE UA	7
ZONE UB	12
ZONE UD	17
ZONE UYA	21
ZONE 1AU	25
ZONE 1AUY	29
ZONE 2AU	33
ZONE 2AUY	34
ZONE A	35
ZONE N	40

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles :

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme

Le 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.

Article R111-15 du Code de l'Urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme

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.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les plages d'étude (périmètre de travaux publics),
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,

- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie,
- les dispositions du décret no 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles(A), naturelles et forestières(N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées ci-après :

Les zones urbaines

- U : zone urbaine à vocation principale d'habitat,
- UY : zone urbaine affectée aux activités,

Les zones à urbaniser

- 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation selon les modalités définies aux orientations d'aménagement et au règlement.
- 1AUY : zone à urbaniser à vocation principale d'activités, ouverte à l'urbanisation selon les modalités définies aux orientations d'aménagement et au règlement,
- 2AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme,
- 2AUY : zone à urbaniser à vocation principale d'activités, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone agricole (A)

- A : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone naturelle et forestière (N)

- N : zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme) et ceux réservés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (article L. 123-2, b du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Les espaces boisés classés

Les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,

Les éléments (article L.123-1-5-7° alinéa) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à permis d'aménager, au permis de construire ou au permis de démolir prévus par le Code l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels : une place pour 80 m2 de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m2 de plancher hors œuvre net,

Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m2 de plancher hors œuvre net.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'état où n'est exigée qu'une place par logement.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 7 CLOTURES

(cf. Article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a. Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;
- b. Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- c. Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 ;
- d. Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

ARTICLE 8 PERMIS DE DEMOLIR

(cf. Article R.421-27 du Code de l'Urbanisme)

« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ».

Sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie de construction.

(Cf. Article R.421-28 du Code de l'Urbanisme)

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction :

- a. *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;*
- b. *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c. *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- d. *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;*
- e. *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE UA

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UA-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :

- les installations classées liées à l'activité urbaine,
- les constructions destinées à l'artisanat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux :

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

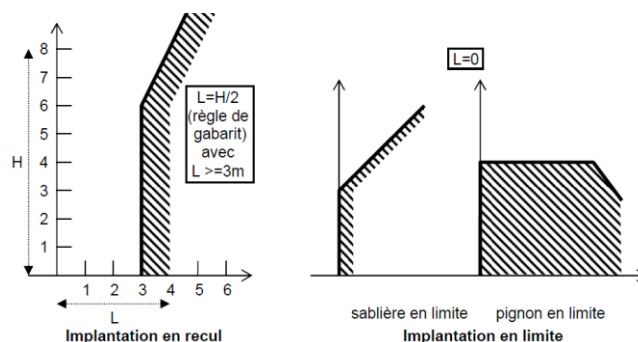
Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- soit en recul mais l'alignement devant être obligatoirement occupé par une façade du bâtiment principal ou d'une annexe ou d'un mur de clôture,
- soit en respectant le même recul que les constructions voisines.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

« 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. » (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins,....

Toitures

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soit en tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun/rouge vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

La pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 80%.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, les volumes secondaires et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les toitures terrasses sont autorisées sur les annexes et les parties secondaires des bâtiments principaux.
- Les toitures terrasses sont également autorisées sur bâtiments principaux dans la limite de 50% de la surface projetée

Façades

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

Clôtures

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées en maçonnerie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente.

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30cm. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dispositions pour les constructions existantes

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux d'origine.

Les éléments de décor et de modénature (corniches, génoises, bandeaux, encadrements) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs,

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UB-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :

- les installations classées liées à l'activité urbaine,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

ARTICLE UB-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

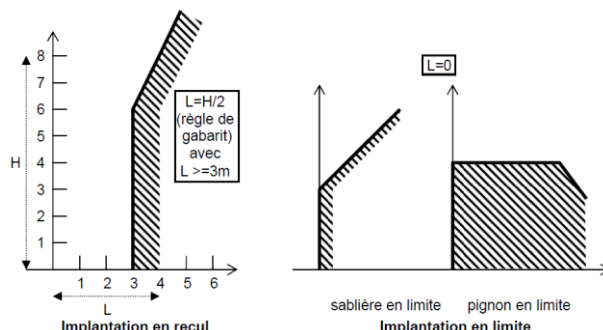
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou des emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

« 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. » (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins, ...

Toitures

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soit en tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun/rouge vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

La pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, les volumes secondaires et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- les toitures terrasses sont autorisées

Façades

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

Clôtures

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30cm. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les opérations regroupant plus de 5 logements, 10% du terrain d'assiette sera consacré aux espaces verts ou libres ; la moitié au moins devra être d'un seul tenant. Ces espaces seront aménagés en espaces communs végétalisés distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou dégagement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UD

ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UB-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :

- les installations classées liées à l'activité urbaine,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

ARTICLE UD-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès direct à une construction est en principe interdite pour la RD834 sauf dérogation du gestionnaire de la voie.

ARTICLE UD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

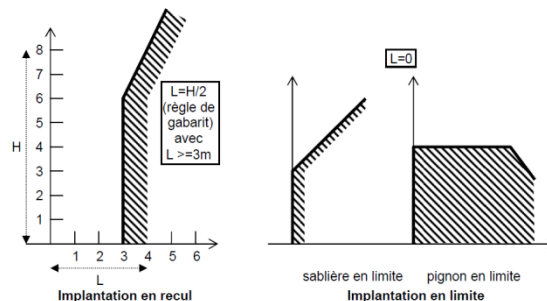
Le long de la RD834, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10m de l'alignement de la voie.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction est dans le prolongement d'un bâti existant.

ARTICLE UD-7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

Non réglementé.

ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

« 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. » (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins,...

Toitures

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soit en tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun/rouge vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

La pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, les volumes secondaires et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les toitures terrasses sont autorisées.

Façades

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

Clôtures

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30cm. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UD-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE UD-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UYA

ARTICLE UYA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation excepté celles visées à l'article UY-2,
- les hébergement hôteliers,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,

ARTICLE UYA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

ARTICLE UYA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès direct à une construction est en principe interdite pour la RD834 sauf dérogation du gestionnaire de la voie.

ARTICLE UYA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UYA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UYA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD834, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10m de l'alignement de la voie.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction est dans le prolongement d'un bâti existant.

ARTICLE UYA-7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UYA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UYA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UYA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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. » (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toitures

Les dispositifs basés sur les énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

Clôtures

Les clôtures grillagées seront verts foncés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UYA-12 : BLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE UYA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux et encombrants à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

Les espaces non bâtis devront être aménagés que ce soit de manière végétale ou minérale.

ARTICLE UYA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article 1AU-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :

- les installations classées liées à l'activité urbaine,
- les constructions destinées à l'artisanat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

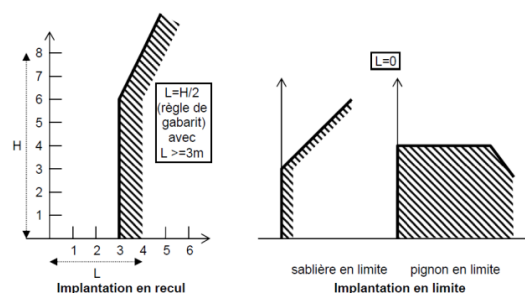
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 m de la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

« 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. » (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins, ...

Toitures

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soit en tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun/rouge vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

La pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, les volumes secondaires et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
les toitures terrasses sont autorisées

Façades

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

Clôtures

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30cm. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les opérations regroupant plus de 5 logements, 10% du terrain d'assiette sera consacré aux espaces verts ou libres ; la moitié au moins devra être d'un seul tenant. Ces espaces seront aménagés en espaces communs végétalisés distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou dégagement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1AUY

La zone 1AUY est une zone à urbaniser, à vocation d'activités.

ARTICLE 1AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation excepté ceux visés à l'article 1AUY-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les terrains de sports motorisés,
- les constructions à destination agricole ou forestière.

ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées :

- sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement:
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

Dans le secteur 1AUYer, seules sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables
- le occupations du sol destinées à l'accompagnement de ces installations.

ARTICLE 1AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 38 mètres par rapport à l'axe de la RD834,
- avec un recul minimum de 22 mètres par rapport à l'axe de la voie de liaison A65/RD834

ARTICLE 1AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 1AUY-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux secteurs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit sur la partie est de la zone (en bordure RD834) et 12 mètres à l'égout du toit sur le restant de la zone.

ARTICLE 1AUY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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. » (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toitures

Les dispositifs basés sur les énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

Clôtures

Les clôtures grillagées seront verts foncés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dépôts de matériaux/zones de stockage

Les dépôts de matériaux et zones de stockage sont interdites le long de la voie de liaison A65/RD834 et de la RD834 dans la zone de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 1AUY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement paysager et faire l'objet d'un plan masse de plantations.

Les aires de stationnement seront plantés d'au moins un arbre feuillu pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AUY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 2AU

Rappel :

La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit en recul soit à l'alignement de la voie.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en recul soit à l'alignement des limites séparatives.

ZONE 2AUY

Rappel :

La zone 2AUY est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AUY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit en recul soit à l'alignement de la voie.

ARTICLE 2AUY-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en recul soit à l'alignement des limites séparatives.

ZONE A

Il est distingué un secteur Ah qui correspond à l'habitat épars enclavé dans la zone agricole.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement e à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- l'habitation des personnes exerçant directement ou principalement une activité agricole à proximité du corps de ferme et à la condition que cela soit nécessaire à l'activité agricole.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Le changement de destination est autorisé pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve de respecter la qualité des sites, et des espaces agricoles et naturels et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes, sont autorisés :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les bâtiments d'habitation, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol, avec un maximum de 50 m². Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui,
- Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

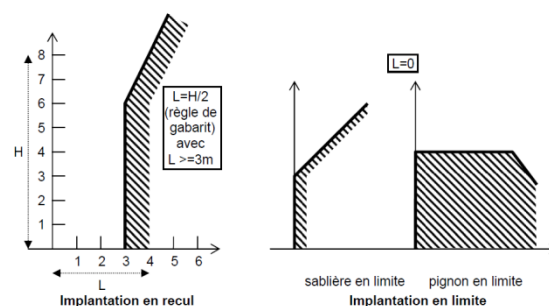
Le long de la RD834, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 m de l'alignement de la voie.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction est dans le prolongement d'un bâti existant.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,



- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les bâtiments d'habitation, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50 m².

Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol sont admises.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation et de leurs extensions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE A-11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

« 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. » (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins.

1-Constructions à destination d'habitation

Toitures

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soit en tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun/rouge vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

La pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, les volumes secondaires et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- les toitures terrasses sont autorisées

Façades

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Clôtures

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30cm. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

1-Bâtiments agricoles

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit. Les couleurs de revêtement de façade vives ou agressives sont interdites.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces et de bureaux, excepté celles visées à l'article N2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, excepté en zone **Nh**,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs concernés par le risque inondation reporté sur le document graphique,

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les bâtiments d'habitation, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol, avec un maximum de 50 m². Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui,
- Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

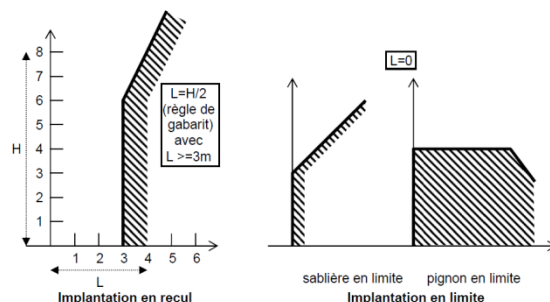
Le long de la RD834, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10m de l'alignement de la voie.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction est dans le prolongement d'un bâti existant.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les bâtiments d'habitation, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol, avec un maximum de 50 m². Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.

Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont admises.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et de leurs extensions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE N-11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

« 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. » (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins,...

1-Constructions à destination d'habitation

Toitures

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soit en tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun/rouge vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

La pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, les volumes secondaires et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- les toitures terrasses sont autorisées

Façades

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

Clôtures

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30cm. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.