

**MODIFICATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE
SAINT-ILLIERS-LA-VILLE (78980)**

*

* *

APPROBATION

PAGES MODIFIEES DU REGLEMENT

ET PAGES NON MODIFIÉES

PAGES MODIFIEES DU REGLEMENT

Articles mis à jour, supprimés, déplacés ou modifiés		
Titre I Dispositions générales	1. – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme 3. – article relatif aux opérations de DUP II. Adaptations mineures V. – Rappels VI. – Définition des surfaces de plancher	Article modifié Article modifié Article modifié Article ajouté
Chapitre I Dispositions applicables à la zone Ua	Dispositions générales	Article supprimé
Article Ua.7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article modifié
Article Ua.12	Stationnement	Article modifié
Chapitre II Dispositions applicables à la zone Ub	Dispositions générales	Article supprimé
Article Ub.7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article modifié
Article Ub.12	Stationnement	Article modifié
Chapitre III Dispositions applicables à la zone Uc	Dispositions générales	Article supprimé
Article Uc.7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article modifié
Article Uc.12	Stationnement	Article modifié
Chapitre IV Dispositions applicables à la zone Us	Dispositions générales	Article supprimé
Chapitre I Dispositions applicables à la zone AU-Uc	Dispositions générales	Article supprimé
Article AU-Uc.7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article modifié
Article AU-Uc.12	Stationnement	Article modifié

Chapitre II Dispositions applicables à la zone AU	Dispositions générales	Article supprimé
Chapitre III Dispositions applicables à la zone A	Dispositions générales	Article supprimé
Article A.2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Article modifié
Chapitre II Dispositions applicables à la zone N	Dispositions générales	Article supprimé
Article N.2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Article modifié
Annexes au règlement	Annexe – Emplacements réservés	Annexe modifiée

NOTA :

le trait vertical figurant, ci-après, dans la marge des pages du règlement indique les modifications apportées aux articles au cours de cette modification.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES

DISPOSITIONS GENERALES :

I - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) applicables aux communes dotées d'un PLU en vertu de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme sont les suivantes :

Article R.111-1 du code de l'urbanisme : « les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisation du sol régie par le présent code.

Toutefois :

- a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu,
- b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créés en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du présent code.

Article R.111-2 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 R.111-4 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 R.111-15 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 R.111-21 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. »

2. – les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-6, L 313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

3. – l'article L 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4. – les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

5. – les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier et repérés éventuellement aux documents graphiques.

II – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1-9, avant dernier alinéa du code de l'urbanisme.

III – Amélioration du bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, 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.

IV – Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de chaque zone.

V – Rappels

La réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme, organisée par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 et entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et les différents textes pris pour son application notamment le Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 distinguent :

- les dispositions applicables aux constructions nouvelles (art. R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme),

- les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination (art. R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme),
- les dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol (art. R.421-18 et suivants du code de l'urbanisme),
- les dispositions applicables aux démolitions (art. R.421-26 et suivants).

Ainsi les travaux sont soumis soit à :

- Déclaration préalable
- Permis de Construire
- Permis d'Aménager
- Permis de démolir

Certains travaux sont également dispensés de toutes formalités (R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme et R.421-18 du code de l'urbanisme).

Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping :

- les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les campings sont régis par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux espaces boisés :

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.

Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

Dans les secteurs archéologiques reportés sur le plan de zonage du PLU, en application du décret du 5 février 1986, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France.

VI – DEFINITION DES SURFACES DE PLANCHER

L'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret du 29 décembre 2011 pris pour son application redéfinissent la surface de plancher des constructions. Ainsi la SHOB et la SHON sont regroupées en une surface unique baptisée « surface de plancher » tel que défini dans ladite ordonnance.

A compter du 1^{er} mars 2012, les valeurs exprimées en SHON et SHOB dans toutes les zones du règlement du PLU devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher.

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Ua	4
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone Ub.....	14
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Uc.....	23
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Us.....	31
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU-Uc	36
Chapitre II – Dispositions applicables a la zone AU	44
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Agricole	47
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Naturelle	55
ANNEXES.....	64

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les terrains de camping
- Les terrains de caravanes et le stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et exhaussements de sols
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole

Article Ua.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- Les installations classées soumises à déclaration
- Les constructions à usage de commerces ne devront pas excéder 150 m² de surface de vente.
- Les constructions à usage de services n'excéderont pas 150 m² de SHON.
- Les constructions à usage d'artisanat ne devront pas excéder 150 m² de SHOB.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article Ua.4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau

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

2 – Assainissement

*** Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité – Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article Ua.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1) Les constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou futur. Dans le cas de voie privée, les constructions devront être édifiées à la limite de fait de la voie.

2) Cette règle n'est pas imposée lorsqu'il sera édifié à l'alignement actuel ou futur de la voie ou de la limite de fait en cas de voie privée, un mur en maçonnerie d'une hauteur de 1,80 m minimum ou lorsqu'il sera planté à l'alignement actuel ou futur de la voie ou de la limite de fait en cas de voie privée, une haie vive constituée d'essences locales (charmilles, pruneliers,...) doublée éventuellement d'un grillage.

3) Les règles susvisées ne sont pas applicables en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

4) Pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

5) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Article Ua.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur de 20 m mesurée à partir de la marge de reculement.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 4 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies cette distance est ramenée à 2,50 m minimum.

2) Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions devront être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à :

- 4 mètres pour les constructions comportant des baies

- ou 2,50 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas de baies

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet leurs extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter les règles énoncées ci-dessus.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

3) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

4) Les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.

5) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Article Ua.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...) ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Ua.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50%.

Article Ua.10 - Hauteur maximum des constructions

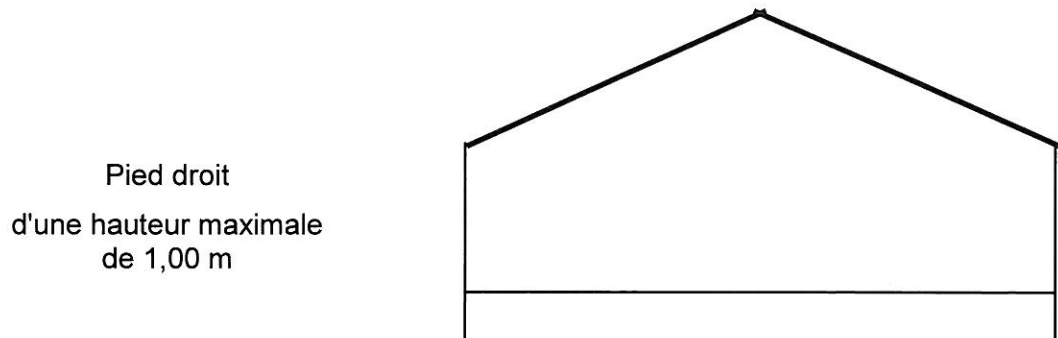
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : nombre de niveaux R + 1 + Combles.

Définition : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Schéma :



Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

La hauteur des bâtiments annexes inférieurs à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) ne doit pas excéder 4 mètres.

Article Ua.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11 : « Recommandations architecturales ».

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine :

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.
- pour les constructions à usage artisanal le bardage métallique et le bois sont autorisés.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- sur le bâti ancien les percements cintrés sont autorisés
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- pour les constructions neuves, le bois sera peint (teinte pastel ou foncé) ; pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.

Les toitures :

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que des habitations (abri de jardin, garage) pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée. Pour les nouvelles constructions situées à proximité de l'église, les toitures seront de préférence recouvertes de tuiles 60 à 80 au m².

Les ardoises sont autorisées sur le bâti ancien.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

Sont interdits :

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques d'amiante ondulé ou non
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau.
- les tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation
- les tuiles de teinte rouge
- le bac acier

Les clôtures :

a) sur voie : elles seront composées soit d'un mur plein (en maçonnerie enduite ou en pierre naturelle avec joints à fleur) soit d'une haie végétale (essences locales variées). Leur hauteur sera de 1,80 m minimum et de 2 m maximum. La nature et la teinte des matériaux employés pour les clôtures et les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

c) Le mur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme devra être conservé ou reconstruit à l'identique en cas de démolition.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,

- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Les coffrets EDF-GDF – France Télécom :

Les coffrets de raccordement EDF-GDF devront être intégrés à la construction ou à la clôture de celle-ci.

Article Ua12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé s'effectue suivant les règles ci-après :

- **pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.**
- pour les constructions à usage de bureaux, services : 3 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette de bureaux.
- pour les commerces : 1 place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente.
- pour les établissements artisanaux la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30% de la surface hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum d'1 place pour 5 personnes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article Ua.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres de haute tige choisis parmi les espèces d'essences régionales.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, elles seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les arbres et plantations repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme seront préservés, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua.14 – Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,50.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes
- Les terrains de camping
- Les dépôts de toute nature
- Les exhaussements et affouillements du sol
- Les installations classées
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage de commerces ne devront pas excéder 150 m² de surface de vente.
- Les constructions à usage de services n'excéderont pas 150 m² de SHON.
- Les constructions à usage d'artisanat ne devront pas excéder 150 m² de SHOB.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 – Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article Ub.4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau

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

2 – Assainissement

***Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article Ub.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ub.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur, ou de la limite de fait en cas de voie privée, au moins égale à 5 mètres.

Ce recul n'est pas applicable pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² existants ou à créer.

Article Ub.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

Pour les parties de construction ne comportant pas de baies cette distance est ramenée à 2,50 m minimum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet leurs extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter les règles énoncées ci-dessus.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers,....) ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.

Les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.

Article Ub.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers,...) ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Ub.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 %

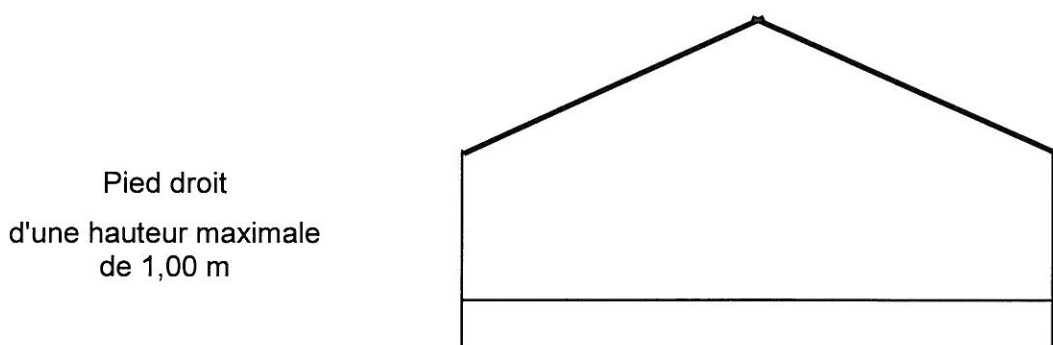
Article Ub.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : rez-de-chaussée + combles.

Schéma :



Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

La hauteur des bâtiments annexes inférieurs à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) ne doit pas excéder 4 mètres.

Article Ub.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11 : « Recommandations architecturales ».

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine :

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant, ... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable, ...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.
- pour les constructions à usage artisanal le bardage métallique et le bois sont autorisés.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- sur le bâti ancien les percements cintrés sont autorisés

- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- pour les constructions neuves, le bois sera peint (teinte pastel ou foncé) ; pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.

Les toitures :

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accollées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

Les ardoises sont autorisées sur le bâti ancien.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

Sont interdits :

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques d'amiante ondulé ou non
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau.
- les tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation
- les tuiles de teinte rouge
- le bac acier

Les clôtures :

a) Les clôtures sur voie seront constituées soit d'un mur plein de 1,50 m maximum de hauteur, soit d'un muret surmonté de grille ou de grillage sans excéder 1,80 m de hauteur totale et doublée éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article Ub.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé s'effectue suivant les règles ci-après :

- **pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.**
- pour les constructions à usage de bureaux, services : 3 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les commerces : 1 place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente
- pour les établissements artisanaux la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30% de la surface hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum d'1 place pour 5 personnes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article Ub.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres de haute tige choisis parmi les espèces d'essences régionales.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, elles seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes
- Les terrains de camping
- Les dépôts de toute nature
- Les exhaussements et affouillements du sol
- Les installations classées
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage de commerces ne devront pas excéder 150 m² de surface de vente et seront intégrées à la construction principale qui sera à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de services n'excéderont pas 150 m² de SHON et seront intégrées à la construction principale qui sera à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans la construction principale qui sera à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 – Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article Uc.4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau

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

2 – Assainissement

***Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421-3 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article Uc.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir une superficie au moins égale à :

- 1 000 m² en Uc1
- 1 500 m² en Uc2

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être au moins égale à

- « n » x 1 000 m² en Uc1
- « n » x 1 500 m² en Uc2

« n » étant le nombre de bâtiments à usage d'habitation édifié sur le terrain.

Article Uc.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur, ou de la limite de fait en cas de voie privée, au moins égale à 7 mètres.

Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n°1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Article Uc.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

Pour les parties de construction ne comportant pas de baies cette distance est ramenée à 2,50 m minimum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet leurs extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative.

Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter les règles énoncées ci-dessus.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers,...) ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.

Article Uc.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers,...) ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Uc.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 %

Article Uc.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

La hauteur des bâtiments annexes inférieurs à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) ne doit pas excéder 4 mètres.

destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

La hauteur des bâtiments annexes inférieurs à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) ne doit pas excéder 4 mètres.

Article Uc.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11 : « Recommandations architecturales ».

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine :

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

- sur le bâti ancien les percements cintrés sont autorisés
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- pour les constructions neuves, le bois sera peint (teinte pastel ou foncé) ; pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.

Les toitures :

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée. Pour les nouvelles constructions situées à proximité de l'église, les toitures seront de préférence recouvertes de tuiles 60 à 80 au m².

Les ardoises sont autorisées sur le bâti ancien.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

Sont interdits : - tôle ou plastique ondulé ou nervuré,

- plaques d'amiante ondulé ou non
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau.
- les tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation
- le bac acier
- les tuiles de teinte rouge en zone Uc 1

Les clôtures :

a) les clôtures sur voie seront constituées soit d'un mur plein de 1,50 m maximum de hauteur, soit d'un muret surmonté de grille ou de grillage sans excéder 1,80 m de hauteur totale et doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits

- les clôtures à palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article Uc.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé s'effectue suivant les règles ci-après :

- **pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.**

- pour les constructions à usage de bureaux, services : 3 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.

- pour les constructions à usage de commerces : 1 place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article Uc.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres de haute tige choisis parmi les espèces d'essences régionales.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, elles seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Uc.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Us 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Us 2.

Article Us 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions liées au fonctionnement, au développement et à l'exploitation de l'usine de stockage de gaz sous réserve qu'elles ne provoquent pas d'augmentation des risques.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Us.3 - Accès et voirie

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article Us.4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2 – Assainissement

*** Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité – Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article Us.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Us.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à 2,50 m minimum de l'alignement.

Article Us 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Article Us 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété sera au moins égale à 2,50m.

Article Us 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Us 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Article Us 11 – Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11 : « Recommandations architecturales ».

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Article Us 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Article Us 13 – Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En périphérie de l'unité foncière, il sera prévu des plantations d'espèces d'essence régionale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Us 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 1.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-Uc

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU-Uc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes
- Les terrains de camping
- Les dépôts de toute nature
- Les exhaussements et affouillements du sol
- Les installations classées
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Article AU-Uc.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises toutes les utilisations et occupations du sol sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1 et des conditions fixées ci-après :

- L'opération portera sur l'ensemble de la zone.
- L'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent les opérations ne constituent pas un obstacle à une urbanisation ultérieure
- Les charges d'équipement des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus sont prises en charge par le pétitionnaire
- Les constructions à usage de commerces ne devront pas excéder 150 m² de surface de vente et seront intégrées à la construction principale qui sera à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de services n'excéderont pas 150 m² de SHON et seront intégrées à la construction principale qui sera à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans la construction principale qui sera à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU-Uc.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

La desserte routière interne de l'opération pourra être réalisée selon le schéma de principe figurant sur le plan de zonage.

2 – Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article AU-Uc.4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau

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

2 – Assainissement

***Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421-3 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article AU-Uc.5 - Caractéristiques des terrains

Toute opération devra porter sur l'ensemble de la zone.

Dans le cas de lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que lotissements, permis groupés,... chaque lot privatif aura une superficie au moins égale à 1000 m²:

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être au moins égale à « n » x 1 000 m²

« n » étant le nombre de bâtiments à usage d'habitation édifié sur le terrain.

Article AU-Uc.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées en retrait de la voie privée ou publique.

Article AU-Uc.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

Pour les parties de construction ne comportant pas de baies cette distance est ramenée à 2,50 m minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers,...).

Toutefois, dans le cas de construction implantée en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures.

Article AU-Uc.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers,...)

Article AU-Uc.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 %

Article AU-Uc.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes inférieurs à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) ne doit pas excéder 4 mètres.

Article AU-Uc.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11 : « Recommandations architecturales ».

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine :

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur.
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- le bois sera peint (teinte pastel ou foncé).

Les toitures :

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée. Pour les nouvelles constructions situées à proximité de l'église, les toitures seront de préférence recouvertes de tuiles 60 à 80 au m².

Sont interdits : - tôle ou plastique ondulé ou nervuré,

- - plaques d'amiante ondulé ou non
- - plastique et bardeaux d'asphalte,
- - paille chaume ou paille roseau.
- - les tuiles mécaniques grand moule
- - le shingle pour les constructions à usage d'habitation
- - les tuiles de teinte rouge
- - le bac acier

Les clôtures :

a) les clôtures sur voie seront constituées soit d'un mur plein de 1,50 m maximum de hauteur, soit d'un muret surmonté de grille ou de grillage sans excéder 1,80 m de hauteur totale et doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits

- les clôtures à palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article AU-Uc.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé s'effectue suivant les règles ci-après :

- **pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.**
- Il sera prévu une place de stationnement par logement pour les visiteurs dans l'espace commun.

- pour les constructions à usage de bureaux, services : 3 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article AU-Uc.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres de haute tige choisis parmi les espèces d'essences régionales.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, elles seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Une haie bocagère devra être réalisée en limite de zone naturelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU-Uc.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ne sont pas autorisées.

Article AU.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'urbanisation de la zone ne se fera qu'après modification du PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.3 - Accès et voirie

sans objet

Article AU.4 - Desserte par les réseaux

sans objet

Article AU.5 - Caractéristiques des terrains

sans objet

Article AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Cet article n'est pas réglementé du fait de l'inconstructibilité de la zone.

Article AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article n'est pas réglementé du fait de l'inconstructibilité de la zone.

Article AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

sans objet

Article AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

sans objet

Article AU.9 - Emprise au sol

sans objet

Article AU.10 - Hauteur maximum des constructions

sans objet

Article AU.11 - Aspect extérieur

sans objet

Article AU.12 - Stationnement

sans objet

Article AU.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement en Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux plans, est interdit, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

2 – Interdictions

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains situés à l'intérieur des périmètres SEVESO.

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles.
- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments existants, soit éloignées des bâtiments existants à une distance de 50 mètres maximum,
- La construction de bâtiments annexes isolés tels que garage, abri de jardin,... à condition qu'ils soient réalisés en harmonie avec la construction à usage d'habitation existante,
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Dans les secteurs délimités par les cônes vue repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, les occupations du sol susvisées ne sont pas admises.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- **Dans le secteur As** : sont autorisés les plates-formes de puits, les équipements et locaux techniques et tertiaires ainsi que le bassin incendie sur les parcelles appartenant à Gaz de France.

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Dans les secteurs délimités par les cônes vue repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, les occupations du sol susvisées ne sont pas admises.
- **Dans le secteur As : sont autorisés les plates-formes de puits, les équipements et locaux techniques et tertiaires ainsi que le bassin incendie sur les parcelles appartenant à Gaz de France.**

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les projets sont soumis à autorisation municipale.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La résorption se fera sur le terrain. En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés sur la parcelle.

Article A.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur en bordure des routes départementales et 7 mètres pour les autres voies.

b) Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, l'extension sera édifiée soit à l'alignement de la voie, soit en alignement de la construction existante.

Les utilisateurs du présent article doivent se reporter aux croquis de l'annexe 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale 8 m. Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions abritant des installations classées.

b) Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative.

Les utilisateurs du présent article doivent se reporter aux croquis de l'annexe 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article A.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans l'article A2 ne doit pas excéder 8 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes de petites dimensions ne doit pas dépasser 4 mètres.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Article A.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11 : « Recommandations architecturales ».

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine :

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.
- pour les constructions à usage agricole le bardage métallique et le bois sont autorisés.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- sur le bâti ancien les percements cintrés sont autorisés
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- pour les constructions neuves, le bois sera peint (teinte pastel ou foncé) ; pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.

Les toitures :

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

Sont interdits :

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques d'amiante ondulé ou non
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau.
- les tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation
- le bac acier

Les clôtures :

La hauteur des clôtures sur voies et mitoyennes ne pourra excéder 1,60 mètres de haut. Elles seront à claire voie et construites de matériaux les plus naturels et les plus discrets possible.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Prescriptions pour les bâtiments agricoles :

Les bardages seront en bois ou en tôle

La couleur des matériaux de construction doit se rapprocher de la couleur des constructions environnantes

La pente des toitures sera comprise entre 15° et 30°.

Il est recommandé d'utiliser des bacs aciers d'aspect tuile, de couleur brun vieilli ou rouge vieilli.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article A.12 - Stationnement

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Article A.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

-1-. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

-2-. Obligation de planter :

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

Les plantations envisagées et situées à l'intérieur des cônes de vue reportés sur les plans de zonage ne devront pas constituer d'écrans végétaux opaques et continus.

Les haies repérées au document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront préservées, leur coupe et leur abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où elles seraient remplacées par des espèces de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Rappel :

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement en espace boisé classé figurant comme tel aux plans est interdit, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2 – Interdictions :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains situés à l'intérieur des périmètres SEVESO.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- **Dans le secteur Ne** : Les équipements collectifs liés à l'école ainsi que les installations liées aux activités sportives
- **Dans le secteur Nh** :
 - 1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques des dits bâtiments.
 - 2) L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - a) la surface hors œuvre nette (SHON) initiale doit être supérieure ou égale à 60 m² à la date d'approbation de la présente révision
 - b) la SHON autorisée représentera 30 % maximum de la SHON existante à la date d'approbation de la présente révision sans pouvoir excéder 60 m².
 - 3) La construction des bâtiments annexes isolés tels que garages, abris de jardin, ... à condition d'être situé en continuité ou à proximité des constructions à usage d'habitation existantes. Ces constructions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante et seront limitées à une surface hors œuvre brute totale de 19 m².
 - 4) La construction d'abri à animaux : 1 par îlot de propriété d'une superficie inférieure ou égale à 1 ha ; chaque abri devra avoir une SHOB maximale de 50 m².
 - 5) les piscines, 1 par îlot se propriété
 - 6) Pour les bâtiments existants, les changements de destination à usage de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, d'activités hôtelières et de restaurant sont admis dans les volumes existants.
- **Dans le secteur NI** :
 - 1) Les terrains de camping et de caravanes, les aires de jeux et de sports liées à l'activité du camping existant, **les abris de jardin d'une superficie inférieure à 20 m²**, les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement et leur gardiennage.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article N.3 - Accès et voirie****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article N.4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2 – Assainissement

*** Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

* Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité – Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article N.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 6 mètres.

Dans le cas de voies privées les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite de fait.

Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) et de changement de destination des constructions existantes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet leurs extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter les règles énoncées ci-dessus.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Toutefois, pour les constructions implantées en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons et toitures.

Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article N.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10%.

Article N.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Article N.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11 : « Recommandations architecturales ».

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.
- Le mur repéré au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme devra être conservé.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- sur le bâti ancien les percements cintrés sont autorisés
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.

Les toitures :

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures pourront être constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

Les ardoises sont autorisées sur le bâti ancien.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

Sont interdits :

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques d'amiante ondulé ou non
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau.
- les tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation

Les clôtures :

La hauteur des clôtures sur voies et mitoyennes ne pourra excéder 1,60 mètres de haut. Elles seront à claire voie et construites de matériaux les plus naturels et les plus discrets possible.

Les murs existants repérés au titre de la loi Paysage sur le plan de zonage devront être conservés ou reconstruits à l'identique en cas de démolition.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article N.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Dans le secteur NI, il sera prévu 2 places de stationnement par bungalow, HLL ou caravane.

Article N.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les arbres repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront préservés, leur coupe et leur abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où elles seraient remplacées par des espèces de qualité équivalente.

2 - Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres et plantations repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme seront préservés, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

{

ANNEXES

Annexe - : I

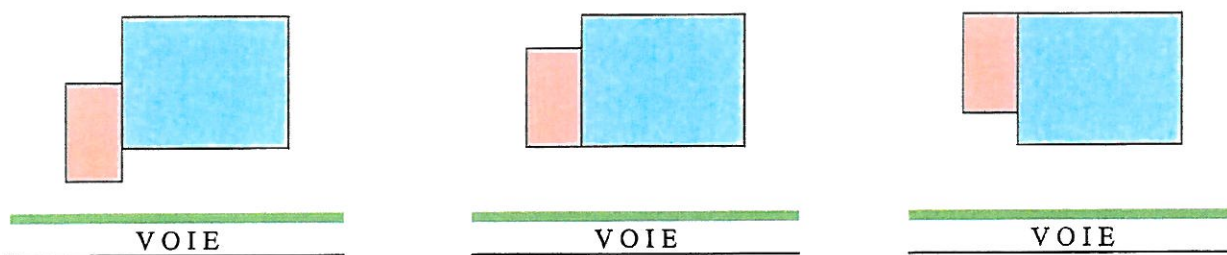
Article 6 : cas des extensions des constructions existantes

Cas n°1 : la construction existante respecte la règle édictée

Les extensions doivent alors respecter la même règle.

Cas n°2 : la construction existante ne respecte pas la règle édictée

a) la règle édictée est l'implantation des constructions à l'alignement



La distance entre l'extension et l'alignement est strictement inférieure à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension est autorisée.


La distance entre l'extension et l'alignement est égale à la distance entre la construction et l'alignement.


⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et l'alignement est strictement supérieure à la distance entre la construction et l'alignement.

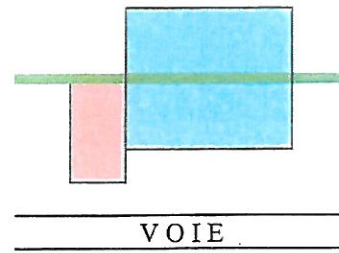
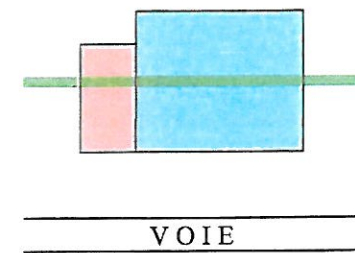
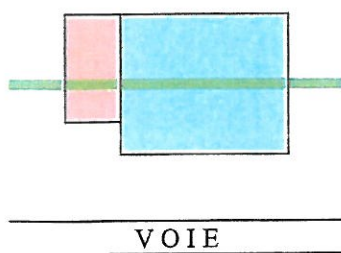
⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :  construction existante

 extension projetée

 règle édictée par l'article 6

b) la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait par rapport à l'alignement



La distance entre l'extension et l'alignement est strictement supérieure à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension est autorisée.


La distance entre l'extension et l'alignement est égale à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et l'alignement est strictement inférieure à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :  construction existante

 extension projetée

 règle édictée par l'article 6

Annexe - : 2

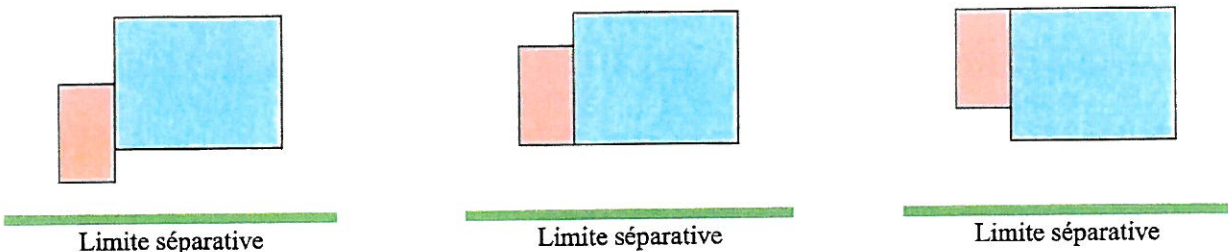
Article 7 : cas des extensions des constructions existantes

Cas n°1 : la construction existante respecte la règle édictée

Les extensions doivent alors respecter la même règle.

Cas n°2 : la construction existante ne respecte pas la règle édictée

a) la règle édictée est l'implantation des constructions en limite séparative



La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement inférieure à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.

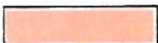
La distance entre l'extension et la limite séparative est égale à la distance entre la construction et la limite séparative.


⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement supérieure à la distance entre la construction et la limite séparative.

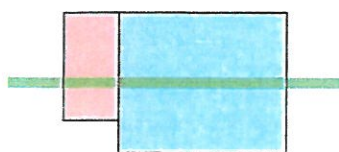
⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :  construction existante

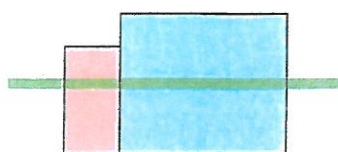
 extension projetée

 règle édictée par l'article 7

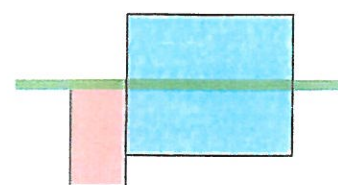
b) la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives



limite séparative



limite séparative



limite séparative

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement supérieure à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.




La distance entre l'extension et la limite séparative est égale à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement inférieure à la distance entre la construction et la limite séparative .

⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :

-  construction existante
-  extension projetée
-  règle édictée par l'article 7