Berthet Liogier Caulfuty

Géomètres-experts - Urbanistes - Ingénieurs VRD

Créateurs d'espaces, depuis 1956

TRAMOYES

5. Règlement

Dossier d'approbation – 24 février 2014

Plan Local d'Urbanisme de **TRAMOYES**



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour LE MAIRE,	Approuvé le : 24 février 2014	

Berthet Liogier Caulfuty
41 Boulevard Voltaire – 01 000 Bourg-en-Bresse

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

DISPOSITIONS GENERALES 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 12

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 21

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 31

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX 37

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU 45

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU 53

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUX 56

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 60

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 69

LEXIQUE 77

PREAMBULE

La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part, compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents, que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets, sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Mode d'emploi du règlement :

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informe :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des caractéristiques des terrains (**article 5**)
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de l'emprise au sol (**article 9**)
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**).

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie de Tramoyes pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU, ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

Il est ainsi recommandé de contacter la Mairie pour connaître :

- la faisabilité de votre projet,
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux,
- les pièces à joindre à la demande,
- les taxes d'urbanisme générées par votre projet,
- ainsi que les éventuelles autres formalités.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Tramoyes.

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale, ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant, qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

2. Articulation des règles du PLU avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- **Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :**

  Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique
  "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 : les sites et vestiges archéologiques
  "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 : le respect de l'environnement
  "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."

- **Les servitudes d'utilité publique :**

  Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

3. Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol

Droit de préemption urbain

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune peut « par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».

4. Champs d'application de la règle d'urbanisme

Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

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

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagement des constructions existantes :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- l'édification des clôtures, les démolitions etc, selon les articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme (définissant les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables) ;
- les travaux et changements de destination mentionnés à l'article R.421-17 qui sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ; les aires d'accueil des gens du voyage

- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;

5. Division du territoire en zones

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U)**, concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours, permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

  Le PLU de Tramoyes distingue les zones :

  - **UA** : correspondant aux noyaux anciens d'habitat,
  - **UB** : correspondant aux secteurs mixtes pavillonnaires et collectifs,
  - **UBa** : correspondant aux secteurs pavillonnaires avec assainissement autonome,
  - **UBb** : correspondant aux secteurs pavillonnaires avec densité plus importante,
  - **UE** : correspondant aux secteurs d'équipements publics d'intérêt collectif,
  - **UEm** : correspondant aux équipements d'intérêt collectif à vocation médicale,
  - **UX** : correspondant aux zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles,
  - **UXt** : correspondant aux activités de télécommunication.

- **Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

  Le PLU de Tramoyes distingue les zones :

  - **1AU :** destinées à une urbanisation à dominante d'habitat à court terme,
  - **2AU** : destinées à une urbanisation à dominante d'habitat à long terme,
  - **2AUX** : destinées à être urbaniser sur le moyen et long terme, réservées aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.

  Le PLU de Tramoyes distingue les zones :

  - **A :** secteurs à vocation agricole où l'extension et l'implantation d'activités agricoles est possible,
  - **As :** secteurs à vocation agricole, strictement protégés et inconstructibles.

- **Les zones naturelles (dites zones N)**, regroupent des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

  Le PLU de Tramoyes distingue les zones :

  - **N :** correspondant aux secteurs naturels strictement protégés, en raison de leur valeur écologique ou paysagère,
  - **Nh :** correspondant aux écarts et secteurs habités en zone naturelle,
  - **Nha :** correspondant aux zones naturelles habitées avec assainissements autonomes,
  - **Ne :** correspondant au secteur à vocation d'équipement localisé en périmètre de protection des captages d'eau.

Remarque : *Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.*

6. Règles applicables à toutes les zones

- **Protection des secteurs concernés par un périmètre de protection de puits de captage**

Certains secteurs du territoire sont impactés par les périmètres de protection du captage d'eau potable. Ils sont identifiés par une trame hachurée au document graphique. Dans ces secteurs, l'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 25/06/1996 (voir annexe servitudes).

- **Protection des sites Natura 2000**

Les sites Natura 2000 sont identifiés par une trame au document graphique. Les sites sont également repérés sur le plan des servitudes joint (voir annexe servitudes). La réglementation en vigueur indépendante des règles édictées par le PLU, reste applicable sur ses sites.

- **Protection des zones humides**

Les zones humides issues de l'inventaire des zones humides du département de l'Ain, actualisé en 2012, sont identifiées par une trame au document graphique. Dans ces secteurs, les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à l'entretien, et toute construction, sont interdits.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les industries,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration, autres que celles définies à l'article 2
- les permis d'aménager à usage d'activités,
- les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, dépôts de véhicules et de matériaux, garages collectifs de caravanes, sauf ceux définis à l'article 2
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et aménagements autorisés à l'article UA2

Sont également interdites, les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les habitations et leurs annexes,
- Les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles existantes dans la zone,
- Les services,
- Les équipements collectifs,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol, nécessaires aux types d'occupation du sol autorisées,
- Les installations classées soumises à déclaration et liées à des activités artisanales de service ou de commerce.

Les constructions à usage d'artisanat peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les constructions à usage de service, d'artisanat, et de commerces sont autorisées dans la limite de 400m² d'emprise au sol. Les aménagements et extensions destinées à ces usages sont autorisés s'ils ne dépassent pas cette limite.

Article UA 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne est interdit. En cas d'accès nécessaire sur les départementales 38 et 82, un seul accès par propriété est autorisé. Dans le cas d'un permis d'aménager desservant plus de 3 lots, un seul accès sur les départementales est autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier sont dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public et engins agricoles.

Toute nouvelle voie, à double sens et desservant plus de deux habitations, doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules, piétons, personnes à mobilité réduite et deux roues.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, pour rejoindre une voirie ou une emprise publique existante limitrophe à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets, émanant des activités, doivent être autorisés par la collectivité, et assortis d'un pré-traitement.

Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Elles doivent être évacuées vers un exutoire désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

S'il y a récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télécommunication, doivent être établis en souterrain, hors domaine public.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, aux balcons, aux balconnets, aux protections de fenêtres et aux débords de toitures.

Les débords de toiture sur le domaine public ne doivent pas constituer de danger pour les circulations et le stationnement.

Dérogations faites :

- si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent,
- dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes,
- dans le cas d'opération d'ensemble, ou participant à la constitution d'un îlot.

Les abris de jardin, annexes d'une superficie inférieure à 15m², ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, s'applique à tout élément construit. En cas de débords de toitures ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et pas à la façade de la construction.

Le linéaire de construction implanté en limite, ne doit pas dépasser 15 mètres de longueur, ni le tiers de la longueur du tènement pour chacun des côtés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble de plus de 6 lots.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Des adaptations pourront être accordées lorsque l'état du bâti le justifie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

Non réglementé

Article UA 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être acceptée dans le cas d'une extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et la topographie du terrain doit être respectée.

Sont interdits, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les colonnes et les linteaux cintrés sur loggias, balcons et surfaces non closes.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Dans tous les cas, les mouvements de terrain sont limités à 1,20 mètres par rapport au sol naturel.

Les garages enterrés sont interdits.

Les bâtiments respecteront une trame orthogonale. Les angles ouverts sont interdits.

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants peuvent être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Dispositions applicables aux constructions

2.1 - Toitures

Les toitures des constructions sont à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suit la plus grande dimension de la construction. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45%, et être couvertes de tuiles canales ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles est rouge naturel ou nuancé à dominante rouge.

Les toitures ont un débord de 40 cm en façade et 10 cm en pignon minimum, sauf en limite de propriété.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les opérations d'aménagement, sous réserve de constituer un ensemble harmonieux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et extensions. Dans ce cas, la couverture peut être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9 m², implantées dans un angle de parcelle.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit.

Les capteurs solaires respectent la pente existante du toit et sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils sont posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.
Un morcellement de la couverture, par unité d'habitation, est proscrit. Les capteurs solaires sont assemblés en frises horizontales, ou en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures…).

2.2 - Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

Les enduits sont soit talochés et peints au moyen d'un badigeon, soit grattés ou projetés et teintés dans la masse, avec une teinte conforme au nuancier déposé en mairie. Les enduits d'aspect écrasé sont interdits.

Pour les compositions de façades inspirées des modèles traditionnels, il faut faire ressortir les modénatures et les jambages, linteaux et appuis.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils restent d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation sont peints ou teintés dans la masse. Les teintes vives sont interdites, et doivent se conformer au nuancier déposé en mairie. Les garde-corps sont sobres, sans galbe vers l'extérieur.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

3. Extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants sont soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

4. Bâtiments annexes

Les annexes au bâtiment principal de plus de 20m² sont soit accolées à celui ci, soit accolées à une limite séparative ou d'emprise publique.

5. Constructions à usage de commerce, d'activité artisanale.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement est fixée par le niveau sur plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples. Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons existantes, les dispositions de la nouvelle devanture doit exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

6. Clôtures et portails

6.1. Clôtures sur voies publiques et privées et sur limites séparatives

De manière générale, les haies seront constituées d'essences diversifiées.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré (au moins 30% de vide), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Les panneaux et pare-vues en bois ou matériaux composites sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit conforme au nuancier disponible en mairie, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront peints, sobres, sans galbe vers l'extérieur et d'une hauteur maximum de 2m50. La couleur de tout élément de clôture sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens doivent, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

7. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol sont positionnés de telle manière, qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles sont aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, sont intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades…).

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 2 places par logement
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales : le stationnement doit correspondre aux besoins calculés et effectifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée devra être prévue pour le stationnement des deux roues.

En cas d'impossibilité technique d'aménager les stationnements sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les disposer sur un terrain à moins de 100 mètres de l'opération. Si la création d'un garage enterré s'avère nécessaire, le pétitionnaire doit prendre à sa charge l'évacuation des eaux pluviales ou d'infiltration.

Le pétitionnaire doit réaliser les stationnements en respectant les conditions ci-dessus. Cependant, exception est faite pour les opérations de plus de 5 logements, en deçà du seuil de 20 % de stationnements non réalisés, le pétitionnaire devra verser une participation à la commune, selon l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales seront privilégiées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les stationnements doivent être plantés, à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts plantés de proximité, d'une superficie au moins égale à 10% de celle du tènement.

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UA 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article UA 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Pour les nouvelles constructions, l'aménagement devra prévoir et permettre la desserte de la fibre optique.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond à la zone d'habitat pavillonnaire. Elle comprend le sous secteur UBa, dans lequel l'assainissement autonome est autorisé et le sous secteur UBb, dans lequel il est souhaité une densité plus importante.
Une partie de la zone UB se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable de la commune.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Toute intervention sur les éléments de types haies et boisements identifiés sur le document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit être précédée d'une procédure de déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- les industries,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, dépôts de véhicules et de matériaux, garages collectifs de caravanes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les permis d'aménager à usage d'activités,
- les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à des occupations du sol admises.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'artisanat peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient clos et couverts.

Dans les opérations d'aménagement, les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires pour réguler le débit de fuite des eaux pluviales.

Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à des activités artisanales, de service ou de commerce.

La zone UB est partiellement impactée par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, identifié par une trame au document graphique. Ces secteurs sont concernés par la servitude de protection des captages d'eau potable. L'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 25/06/1996 (voir annexe servitudes).

En zone UBb, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° bis, dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, tels que définis par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, est interdit.

Article UB 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles. On entend par accès suffisamment dimensionné, une largeur de 5 mètres minimum, au droit de la limite de l'emprise publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne sera interdit. En cas d'accès nécessaire sur les départementales 38 et 82, un seul accès par propriété sera autorisé. Dans le cas d'un permis d'aménager, un seul accès sur les départementales sera autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier sont dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public et engins agricoles.

Toute nouvelle voie desservant plus de deux habitations doit avoir une plateforme d'au moins 6 mètres de large.

Des cheminements doux doivent être aménagés à proximité des voiries destinées aux véhicules motorisés.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant de rejoindre une voirie ou une emprise publique existante limitrophe à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur UBa, en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie. Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

S'il y a récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télécommunication doivent être établis en souterrain, hors domaine public.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'implantation des constructions, l'alignement s'applique à tout élément construit.

Les débords de toiture sur le domaine public, ne doivent pas constituer de danger pour les circulations et le stationnement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres, par rapport à la limite d'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation.

Exceptions faites :

- dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de danger pour la circulation,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

Les abris de jardin, annexes d'une superficie inférieure à 15m², ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, s'applique à tout élément construit.

Le linéaire de construction implanté en limite, ne doit pas dépasser 15 mètres de longueur, ni le tiers de la longueur du tènement pour chacun des côtés.

La hauteur de la construction implantée en limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, sauf si elle est accolée à une construction de plus grande hauteur, déjà implantée en limite séparative

Ces règles ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble de plus de 6 lots.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Des adaptations pourront être accordées lorsque l'état du bâti le justifie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

Non réglementé

Article UB 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le sous secteur UBb, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur différente peut être acceptée dans le cas d'une extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur.

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et la topographie du terrain doit être respectée.
Sont interdits, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les colonnes et les linteaux cintrés sur loggias, balcons et surfaces non closes.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Dans tous les cas, les mouvements de terrain sont limités à 1,20 mètres par rapport au sol naturel.

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants peuvent être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Dispositions applicables aux constructions

2.1- Toitures

Les toitures des constructions sont à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suit la plus grande dimension de la construction. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 %, et être couvertes de tuiles canales ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera rouge naturel ou nuancé à dominante rouge.

Les toitures ont un débord de 40 cm en façade et 10 cm en pignon minimum, sauf en limite de propriété.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les opérations d'aménagement, sous réserve de constituer un ensemble harmonieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et extensions. Dans ce cas, la couverture peut être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9 m2, implantées dans un angle de parcelle.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit.

Les capteurs solaires respectent la pente existante du toit et sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils sont posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Un morcellement de la couverture, par unité d'habitation, est proscrit. Les capteurs solaires sont assemblés en frises horizontales, ou en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures…).

2.2- Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entres elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

Les enduits sont soit talochés et peints au moyen d'un badigeon, soit grattés ou projetés, et teintés dans la masse, avec une teinte conforme au nuancier déposé en mairie. Les enduits d'aspect écrasé sont interdits.

Pour les compositions de façades inspirées des modèles traditionnels, il faut faire ressortir les modénatures et les jambages, linteaux et appuis.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils restent d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation sont peints ou teintés dans la masse. Les teintes vives sont interdites, elles doivent être choisies au sein du nuancier déposé en mairie. Les garde-corps sont sobres, sans galbe vers l'extérieur.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

3. Extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants sont soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

4. Bâtiments annexes

Les annexes au bâtiment principal de plus de 20 m² sont soit accolées à celui ci, soit accolées à une limite séparative ou d'emprise publique.

5. Constructions à usage de commerce, d'activité artisanale

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne peuvent être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement est fixée par le niveau sur plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples. Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons existantes, les dispositions de la nouvelle devanture doivent exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

6. Clôtures et portails

6.1. Clôtures sur voies publiques et privées, et en limites séparatives

De manière générale, les haies sont constituées d'essences diversifiées.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré (au moins 30% de vide), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.

- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Les panneaux et pare-vues en bois ou matériaux composites sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit conforme au nuancier disponible en mairie, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails sont peints, sobres, sans galbe vers l'extérieur et d'une hauteur maximum de 2m50. La couleur de tout élément de clôture sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens doivent, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

7. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol sont positionnés de telle manière, qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles sont aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, sont intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades…).

Article UB 12 Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 2 places par logement
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales : le stationnement doit correspondre aux besoins et effectifs calculés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements.
De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée doit être prévue pour le stationnement des deux roues.

En cas d'impossibilité technique d'aménager les stationnements sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les disposer sur un terrain à moins de 200 mètres de l'opération. Si la création d'un garage enterré s'avère nécessaire, le pétitionnaire doit prendre à sa charge, l'évacuation des eaux pluviales ou d'infiltration.

Le pétitionnaire doit réaliser les stationnements en respectant les conditions ci-dessus. Cependant, exception est faite pour les opérations de plus de 5 logements, en deçà du seuil de 20 % de stationnements non réalisés, le pétitionnaire doit verser une participation à la commune, selon l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales sont privilégiées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts plantés de proximité, d'une superficie au moins égale à 20 % de celle du tènement.

Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7°

Les haies identifiées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires peuvent être imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Pour les zones UB et UBa : Le coefficient d'occupation du sol est de 0.4. Il n'y a pas de COS pour rénovation ou la restauration des anciens bâtiments dans le cadre de volume.

Pour la zone UBb : Non réglementé.

Article UB 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article UB 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Pour les nouvelles constructions, l'aménagement devra prévoir et permettre la desserte de la fibre optique.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone urbaine destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend le sous secteur UEm, destiné aux équipements à vocation médicale.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, installations et extensions sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Les Installations et Travaux Divers, tels que définis dans le Code de l'Urbanisme, sont autorisés, à l'exception des dépôts de matériaux et de véhicules.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

Article UE 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, sont rendus inconstructibles.

Pour les établissements recevant du public, l'accès routier et les cheminements doux sont dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public et engins agricoles.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, pour rejoindre une voirie ou une emprise publique existante limitrophe à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Article UE 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'il est autorisé, doivent être assortis d'un pré-traitement.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

Dans le sous-secteur UEm, un dispositif d'assainissement autonome est exigé (Conforme au SPANC).

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau public d'eau pluviale, les rejets sont acheminés vers un exutoire désigné par les services compétents. Le coût de ces aménagements est à la charge du pétitionnaire.

Dans le sous-secteur UEm, les eaux pluviales doivent être rejetées dans un bassin de rétention. Ce bassin est dimensionné pour que le débit de fuite des eaux pluviales soit au maximum de 10l/s/ha.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télécommunication doivent être établis en souterrain, hors domaine public.

Article UE 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement de la limite d'emprise, ou des limites qui s'y substituent.

Article UE 7 Implantions des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé

Article UE 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas règlementée.

Dans le sous-secteur UEm, le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0.6.

Article UE 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le sous secteur UEm, la hauteur maximum est de 6 mètres depuis le niveau du terrain naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et la topographie du terrain doit être respectée.

Sont interdits, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les colonnes et les linteaux cintrés sur loggias, balcons et surfaces non closes.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

1. Clôtures et portails

Clôtures sur voies publiques et privées, et sur limites séparatives

De manière générale, les haies sont constituées d'essences diversifiées.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré (au moins 30% de vide), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle peut être doublée d'un grillage.

Les panneaux et pare vues en bois ou matériaux composites sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit conforme au nuancier disponible en mairie, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails sont peints, sobres, sans galbe vers l'extérieur et d'une hauteur maximum de 2m50. La couleur de tout élément de clôture sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens doivent, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

2. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol sont positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles sont aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, sont intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UE 12 Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 2 places par logement
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les locaux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place par employés et parking visiteurs selon les besoins calculés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements.
De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée doit être prévue pour le stationnement des deux roues.

Si la création d'un garage enterré s'avère nécessaire, le pétitionnaire doit prendre à sa charge l'évacuation des eaux pluviales ou d'infiltration.

Dans la zone UEm, il est imposé une place par employés et 0.5 place par chambre.

Article UE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales sont privilégiées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UE 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article UE 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Pour les nouvelles constructions, l'aménagement devra prévoir et permettre la desserte de la fibre optique.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone UX est réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de service. Elle comprend le sous secteur UXt, destinée aux activités de télécommunication.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Toute intervention sur les éléments de types haies et boisements identifiés sur le document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit être précédée d'une procédure de déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme.

Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, non mentionnées à l'article 2,
- Les permis d'aménager à usage d'habitation,
- Les exploitations agricoles ou forestières (Hormis les silos),
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les aires de jeux et de sports,
  - l'ouverture et l'exploitation des carrières,
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
  - le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions de toutes natures, non liées aux activités de télécommunication, dans le secteur UXt.

Article UX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activités correspondant et limitées à une habitation par construction.

L'aménagement et l'extension des habitations existantes sont autorisés dans la limite de 20 % de la surface construite existante, sans création de logements supplémentaires.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Article UX 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, sont rendus inconstructibles. On entend par accès suffisamment dimensionné, une largeur de 5 mètres minimum au droit de la limite d'emprise publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne est interdit. En cas d'accès nécessaire sur les départementales 38 et 82, un seul accès par propriété est autorisé. Dans le cas d'un permis d'aménager, un seul accès sur les départementales est autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier sont dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public et engins agricoles.

Toute nouvelle voie doit avoir une plateforme d'au moins 8 mètres de large et être aménagée de façon à permettre le croisement des véhicules lourds.

La chaussée est doublée d'un espace réservé aux circulations douces, et adapté aux personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, pour rejoindre une voirie ou une emprise publique existante limitrophe à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Article UX 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie.

Les aménagements nécessaires, pour acheminer les effluents et réduire le débit de fuite, sont à la charge du pétitionnaire.

S'il y a récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télécommunication doivent être établis en souterrain, hors domaine public.

Article UX 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation s'applique en tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation s'applique en tout point du bâtiment.

1. Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt :

- si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite,
- si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

2. Pour les autres constructions :

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 mètres

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

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

Non réglementé

Article UX 9 Emprise au sol

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

Article UX 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 12 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'au point le plus haut, hors ouvrages techniques, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Article UX 11 Aspect extérieur des constructions

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

1. Constructions à usage de commerce, d'activité artisanale, d'industrie, d'entrepôt.

1.1- Toitures

Les bâtiments sont couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures est de teinte plus sombre que les murs.

Les toitures terrasses sont d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les lucarnes jacobines, rampantes, et les chiens assis sont interdits.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres peuvent être couvertes de matériaux translucides.

1.2- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâcheferer.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
La couleur des bardages métalliques est choisie eu sein du nuancier déposé en mairie

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, sont peints ou teintés dans la masse. Les teintes vives sont interdites, elles sont choisies au sein du nuancier déposé en mairie.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne peuvent être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

2. Clôtures et portails

2.1- Clôtures sur voies publiques et privées

Si la parcelle voisine est en zone UX ou AUX, la clôture est laissée au choix du pétitionnaire dans la limite de 2 mètres. Si la parcelle voisine est autre qu'en UX ou AUX, la clôture sera plantée d'arbres ou d'arbustes de 2 mètres minimum de hauteur, pouvant être doublée d'un grillage. La couleur de tout élément de clôture sera conforme au nuancier disponible en mairie.

3. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol sont positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.
Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, sont intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UX 12 Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 2 places par logement
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher
- pour les commerces: 1 place pour 25 m² de surface de vente
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales ou industrielles : 1 place par employés et parking visiteurs selon les besoins calculés

Si la création d'un garage enterré s'avère nécessaire, le pétitionnaire doit prendre à sa charge l'évacuation des eaux pluviales ou d'infiltration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements. De plus, dans chaque installation, une aire de stationnement sécurisée doit être prévue pour le stationnement des deux roues.

Article UX 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales sont privilégiées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7°

Les haies identifiées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires peuvent être imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UX 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article UX 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs non équipés destinés à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat sur le court à moyen terme.

Une partie de la zone 1AU se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable de la commune.

La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et d'une servitude de mixité sociale, introduite par l'article L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- les industries,
- les exploitations agricoles ou forestières, ainsi que leurs extensions,
- les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, dépôts de véhicules et de matériaux, garages collectifs de caravanes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les permis d'aménager à usage d'activités,
- les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à des occupations du sol admises.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'aménagement de la zone 1AU se fera sous la forme d'une opération d'ensemble, dans le respect des prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU est soumise à une servitude de mixité sociale, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 70% de logements locatifs aidés sur l'ensemble de la zone 1AU.

Les constructions à usage d'artisanat peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient clos et couverts.
Dans les opérations d'aménagement, les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires pour réguler le débit de fuite des eaux pluviales.

Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à des activités artisanales, de service ou de commerce.

La zone 1AU est partiellement impactée par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, identifié par une trame au document graphique. Ces secteurs sont concernés par la servitude de protection des captages d'eau potable. L'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 25/06/1996 (voir annexe servitudes).

Article 1AU 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles. On entend par accès suffisamment dimensionné, une largeur de 5 mètres minimum, au droit de la limite de l'emprise publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne sera interdit. En cas d'accès nécessaire sur les départementales 38 et 82, un seul accès par propriété sera autorisé. Dans le cas d'un permis d'aménager, un seul accès sur les départementales sera autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier sont dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public et engins agricoles.

Toute nouvelle voie desservant plus de deux habitations doit avoir une plateforme d'au moins 6 mètres de large.

La chaussée doit être doublée par des cheminements doux sécurisés.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant de rejoindre une voirie ou une emprise publique existante limitrophe à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie. Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

S'il y a récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télécommunication doivent être établis en souterrain, hors domaine public.

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'implantation des constructions, l'alignement s'applique à tout élément construit.

Les débords de toiture sur le domaine public, ne doivent pas constituer de danger pour les circulations et le stationnement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres, par rapport à la limite d'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation.

Exceptions faites :

- dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de danger pour la circulation,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

Les abris de jardin, annexes d'une superficie inférieure à 15m², ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, s'applique à tout élément construit.

Le linéaire de construction implanté en limite, ne doit pas dépasser 15 mètres de longueur, ni le tiers de la longueur du tènement pour chacun des côtés.

La hauteur de la construction implantée en limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, sauf si elle est accolée à une construction de plus grande hauteur, déjà implantée en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble de plus de 6 lots.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Des adaptations pourront être accordées lorsque l'état du bâti le justifie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et la topographie du terrain doit être respectée.
Sont interdits, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les colonnes et les linteaux cintrés sur loggias, balcons et surfaces non closes.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Dans tous les cas, les mouvements de terrain sont limités à 1,20 mètres par rapport au sol naturel.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants peuvent être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Dispositions applicables aux constructions

2.1- Toitures

Les toitures des constructions sont à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suit la plus grande dimension de la construction. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 %, et être couvertes de tuiles canales ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera rouge naturel ou nuancé à dominante rouge.

Les toitures ont un débord de 40 cm en façade et 10 cm en pignon minimum, sauf en limite de propriété.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les opérations d'aménagement, sous réserve de constituer un ensemble harmonieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et extensions. Dans ce cas, la couverture peut être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9 m2, implantées dans un angle de parcelle.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit.

Les capteurs solaires respectent la pente existante du toit et sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils sont posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Un morcellement de la couverture, par unité d'habitation, est proscrit. Les capteurs solaires sont assemblés en frises horizontales, ou en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures…).

2.2- Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entres elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

Les enduits sont soit talochés et peints au moyen d'un badigeon, soit grattés ou projetés, et teintés dans la masse, avec une teinte conforme au nuancier déposé en mairie. Les enduits d'aspect écrasé sont interdits.

Pour les compositions de façades inspirées des modèles traditionnels, il faut faire ressortir les modénatures et les jambages, linteaux et appuis.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils restent d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation sont peints ou teintés dans la masse. Les teintes vives sont interdites, elles doivent être choisies au sein du nuancier déposé en mairie. Les garde-corps sont sobres, sans galbe vers l'extérieur.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

3. Extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants sont soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

4. Bâtiments annexes

Les annexes au bâtiment principal de plus de 20 m² sont soit accolées à celui ci, soit accolées à une limite séparative ou d'emprise publique.

5. Clôtures et portails

5.1. Clôtures sur voies publiques et privées, et en limites séparatives

De manière générale, les haies sont constituées d'essences diversifiées.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré (au moins 30% de vide), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Les panneaux et pare-vues en bois ou matériaux composites sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit conforme au nuancier disponible en mairie, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails sont peints, sobres, sans galbe vers l'extérieur et d'une hauteur maximum de 2m50. La couleur de tout élément de clôture sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens doivent, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

6. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol sont positionnés de telle manière, qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles sont aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, sont intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades…).

Article 1AU 12 Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 2 places par logement
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales : le stationnement doit correspondre aux besoins et effectifs calculés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements.
De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée doit être prévue pour le stationnement des deux roues.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales sont privilégiées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts plantés de proximité, d'une superficie au moins égale à 20 % de celle du tènement.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est de 0.4.

Article 1AU 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article 1AU 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

L'aménagement de la zone devra prévoir et permettre la desserte de la fibre optique pour toutes les constructions.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs non équipés destinés à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat sur le long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU et la définition d'orientations d'aménagement.

Une partie de la zone 2AU se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable de la commune.

La zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, introduite par l'article L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article 2AU 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AU 2 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ouvrages techniques et installations, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou préparant à l'ouverture de la zone sont autorisés.

La zone 2AU est soumise à une servitude de mixité sociale, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum :

- 40% de logements locatifs aidés sur l'ensemble des zones 2AU localisées « En Château Gaillard » et « En Rue Neuve ».
- 70% de logements locatifs aidés sur l'ensemble de la zone 2AU localisée derrière la salle des fêtes.

La zone 2AU est partiellement impactée par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, identifié par une trame au document graphique. Ces secteurs sont concernés par la servitude de protection des captages d'eau potable. L'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 25/06/1996 (voir annexe servitudes).

Article 2AU 3 Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 Caractéristiques du terrain

Non réglementé

Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait.

Article 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 Emprise a sol

Non réglementé

Article 2AU 10 Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

Article 2AU 12 Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales sont privilégiées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 2AU 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article 2AU 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

L'aménagement de la zone devra prévoir et permettre la desserte de la fibre optique pour toutes les constructions.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUX

Caractère de la zone 2AUX

La zone 2AUX correspond aux secteurs à vocation d'activités, d'industries, d'artisanats, de commerces et de services, à urbaniser à moyen ou long terme.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une modification du PLU.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article 2AUX 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AUX2 sont interdites.

Article 2AUX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activités correspondant et limitées à une habitation par construction.

L'aménagement et l'extension des habitations existantes sont autorisés dans la limite de 20 % de la surface construite existante, sans création de logements supplémentaires.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Article 2AUX 3 Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AUX 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AUX 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 2AUX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait.

Article 2AUX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

Article 2AUX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 2AUX 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article 2AUX 10 Hauteur maximum des constructions

Non règlementé

Article 2AUX 11 Aspect extérieur des constructions

Non règlementé

Article 2AUX 12 Stationnement

Non règlementé

Article 2AUX 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, par des plantations équivalentes.

Article 2AUX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

Article 2AUX 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article 2AUX 16	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A correspond aux secteurs réservés aux exploitations agricoles et aux constructions et installations qui leurs sont nécessaires. Elle comprend le sous secteur As, définissant des zones où les constructions ne sont pas admises afin de protéger des terrains à forte valeur agronomique ou pour des motifs paysagers.

Une partie des zones A et As se trouvent dans le périmètre de protection des captages d'eau potable de la commune.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.
- Le dessouchage et le défrichage des bois sont soumis à autorisation.
- Toute intervention sur les éléments de types haies et boisements identifiés sur le document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit être précédée d'une procédure de déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme.

Article A 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 :

Article L. 311-1 du Code Rural : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (…) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue par au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.* »

Ainsi, ne sont pas autorisés :

- Les bâtiments à usage d'habitation, non directement nécessaires au fonctionnement des sièges d'exploitation agricole,
- Les permis d'aménager à usage d'habitation ou d'activités,
- Les activités artisanales,
- Les activités commerciales,
- Les entrepôts,
- Les industries,
- Les bureaux et services,
- L'hôtellerie et la restauration,
- Les installations classées, non liées à l'activité agricole,
- Les dépôts de matériaux et de rebut,
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.

Dans les secteurs de zones humides, identifiés par une trame au document graphique, les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à l'entretien, et toute construction, sont interdits.

Article A 2 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les bâtiments à usage agricole,
- Les installations classées nécessaires à l'activité agricole,
- Les logements et extensions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ainsi que les activités de diversification, dès lors que, le ou les bâtiments d'activités sont en cours d'exploitation, conformément à la législation en vigueur et à la condition que l'activité de diversification demeure accessoire à l'activité agricole,
- Les centres hippiques et les manèges,
- Les équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient de faibles emprises au sol de sorte qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole de la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions,
- La reconstruction après sinistre.

Toute construction nouvelle de bâtiment d'élevage liée à un nouveau siège d'exploitation, ne peut se situer à moins de 100 mètres de la limite de zone constructible.

Dans le secteur As, ne sont autorisés que :

- Les équipements d'infrastructures à condition qu'ils soient de faibles emprises au sol de sorte qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole de la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

Les zones A et As sont partiellement impactées par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, identifié par une trame au document graphique. Ces secteurs sont concernés par la servitude de protection des captages d'eau potable. L'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 25/06/1996 (voir annexe servitudes).

Article A 3 Accès et voirie

Non réglementé

Article A 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation.

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

Les rejets, émanant des activités, doivent être autorisés par la collectivité, et assortis d'un pré-traitement. Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

- Soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- Soit être absorbées en totalité par le terrain.

Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

S'il y a récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télécommunication, doivent être, si possible, établis en souterrain, hors domaine public.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au domaine de l'emprise publique.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle doit, au minimum, observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

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

Non réglementé

Article A 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est de 12 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'au point le plus haut, hors ouvrages techniques, superstructures et silos.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 6 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et la topographie du terrain doit être respectée.

Sont interdits, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les colonnes et les linteaux cintrés sur loggias, balcons et surfaces non closes.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Dans tous les cas, les mouvements de terrain sont limités à 1,20 mètres par rapport au sol naturel.
Les bâtiments respectent une trame orthogonale, sauf contrainte du parcellaire. Les angles ouverts sont interdits.

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants peuvent être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Dispositions applicables aux constructions d'habitation

2.1- Toitures

Les toitures des constructions sont à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suit la plus grande dimension de la construction. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 %, et être couvertes de tuiles canales ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles est rouge naturel ou nuancé à dominante rouge.

Les toitures ont un débord de 40 cm en façade et 10 cm en pignon minimum, sauf en limite de propriété.

Les toitures terrasses sont autorisées d'aspect gravillonné ou végétalisé sont autorisées.

La couverture peut être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.
Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9 m2, implantées dans un angle de parcelle.

Les lucarnes jacobines sont interdites sur les toits dont la pente est inférieure à 80 %. Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit.

Les capteurs solaires respectent la pente existante du toit et sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils sont posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Un morcellement de la couverture, par unité d'habitation, est proscrit. Les capteurs solaires sont assemblés en frises horizontales, ou en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures…).

2.2- Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entres elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment.

Les enduits sont soit talochés et peints au moyen d'un badigeon, soit grattés ou projetés, et teintés dans la masse, avec une teinte conforme au nuancier déposé en mairie. Les enduits de finition écrasée sont interdits.
Pour les compositions de façades inspirées des modèles traditionnels, il faut faire ressortir les modénatures et les jambages, linteaux et appuis.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils restent d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation sont peints ou teintés dans la masse. Les teintes vives sont interdites, elles sont choisies au sein du nuancier déposé en mairie. Les garde-corps sont sobres, sans galbe vers l'extérieur.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

3. Extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants sont soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

4. Bâtiments annexes

Les annexes au bâtiment principal de plus de 20 m² sont soit accolées à celui-ci, soit accolées à une limite séparative ou d'emprise publique.

5. Constructions à usage agricole

5.1- Toitures

Les bâtiments sont couverts d'une toiture de pente inférieure à 45 %, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures est de teinte plus sombre que les murs, conformément au nuancier de la mairie.

Les capteurs solaires sont posés à même le lattis, les chevrons ou la charpente.

Les toitures terrasses sont d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres peuvent être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens.

5.2- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des bardages doit s'inspirer de celles du milieu naturel, beige ou ocre rappelant la terre, gris bleu, ou vert pastel. Les bardages bois sont d'aspect naturel.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, sont peints ou teintés dans la masse. Les teintes vives sont interdites.

6. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol ne doivent pas s'implanter sur des surfaces agricoles productives. Ils sont positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles sont aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, sont intégrés dans un mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article A 12 Stationnement

Non réglementé

Article A 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux existants sont conservés au maximum.

Les plantations doivent privilégier les essences locales.

Boisements et haies identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Les boisements et haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires peuvent être imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Sont toutefois autorisées, hormis pour les plantations de peupleraies, les coupes d'une surface de 10% par parcelle cadastrale et par an, avec un maximum de 2500 m² par an.
Pour les plantations de peupleraies, la coupe d'une surface de 100% de la parcelle cadastrale est autorisée à condition d'assurer une replantation du boisement, en privilégiant des essences adaptées au terrain.

Article A 14 Cœfficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article A 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article A 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N correspond aux secteurs qu'ils convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- le sous-secteur Nh, correspondant à de l'habitat dispersé, lui-même comprenant le sous-secteur Nha (secteurs d'assainissement autonome).
- le sous-secteur Ne, correspondant au secteur à vocation d'équipement localisé en périmètres de protection rapproché et éloigné des captages d'eau

Une partie de la zone N se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable de la commune.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.
- Le dessouchage et le défrichage des bois sont soumis à autorisation.
- Toute intervention sur les éléments de types haies et boisements identifiés sur le document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit être précédée d'une procédure de déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme.

Article N 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 sont interdites. C'est-à-dire, les bâtiments à usage :

- d'habitation nouvelle,
- d'activités artisanales, et de bureaux,
- d'activités commerciales,
- d'agriculture,
- d'entrepôts,
- d'industries,
- de bureaux services,

- d'hôtellerie et de restauration,
- d'installations classées,
- de terrains de camping et de caravanage,
- de stationnement de caravanes,
- de dépôts de matériaux,
- de carrières,

En outre, les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article N2 sont interdits.

Dans les secteurs de zones humides, identifiés par une trame au document graphique, les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à l'entretien, et toute construction, sont interdits.

Dans les secteurs concernés par une mare, identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.

En secteur Ne, toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article N 2 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, sont admis :

- la reconstruction après sinistre,
- les équipements d'infrastructures,
- les exhaussements et affouillements s'ils sont nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectifs ou aux aménagements de mise en sécurité.

La zone N est partiellement impactée par les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage d'eau potable, identifiés par une trame au document graphique. Ces secteurs sont concernés par la servitude de protection des captages d'eau potable. L'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 25/06/1996 (voir annexe servitudes).

En secteur Ne, sont en outre admis les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Ne est intégralement impacté par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, identifiés par une trame au document graphique. Ce secteur est concerné par la servitude de protection des captages d'eau potable. L'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 25/06/1996 (voir annexe servitudes).

Dans le secteur Nh, ne sont autorisés que l'aménagement, le changement de destination, et l'extension mesurée, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et ne créant pas plus de trois logements.

La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 20m², maximum, d'emprise au sol.

Article N 3 Accès et voirie

Dans les secteurs N : Non réglementé

Dans le secteur Nh : Un seul accès par parcelle est autorisé, pour desservir un bâtiment d'habitation.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Dans la zone N : Non réglementé

Dans le secteur Nh :

1. Eau potable

Les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau potable. Des ressources en eau obtenues par puisage, pompage ou récupération des eaux pluviales sont autorisées pour des usages autres que domestiques.

2 Eaux usées

En secteur Nh, toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En secteur Nha, en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

3 Eaux pluviales

En l'absence de réseau public de récupération des eaux pluviales, les rejets doivent être dirigés vers un exutoire désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

4 Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télécommunication, doivent être établis en souterrain, hors domaine public.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N **:** Non réglementé

Dans le secteur Nh : Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N : Non réglementé

Dans le secteur Nh : Les constructions et extensions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé

Article N 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 Hauteur maximum des constructions

Dans la zone N : Non réglementé.

Dans le secteur Nh : L'extension sera autorisée dans la limite de 6 mètres jusqu'à l'égout du toit sans dépasser la hauteur de la construction existante.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions

Dans la zone N : Non règlementé

Dans le secteur Nh :

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et la topographie du terrain doit être respectée.

Sont interdits, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les colonnes et les linteaux cintrés sur loggias, balcons et surfaces non closes.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Dans tous les cas, les mouvements de terrain sont limités à 1,20 mètres par rapport au sol naturel.

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Dispositions applicables aux constructions

2.1- Toitures

Les toitures des constructions sont à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suit la plus grande dimension de la construction. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 %, et être couvertes de tuiles canales ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera rouge naturel ou nuancé à dominante rouge.

Les toitures ont un débord de 40 cm en façade et 10 cm en pignon minimum, sauf en limite de propriété.

Les lucarnes jacobines sont interdites sur les toits dont la pente est inférieure à 80 %. Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit.

Les capteurs solaires respectent la pente existante du toit et sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils sont posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Un morcellement de la couverture, par unité d'habitation, est proscrit. Les capteurs solaires sont assemblés en frises horizontales, ou en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures…).

2.2- Façades

Les enduits sont soit talochés et peints au moyen d'un badigeon, soit grattés et teintés dans la masse, avec une teinte conforme au nuancier déposé en mairie. Les enduits de finition écrasée sont interdits.

Pour les compositions de façades inspirées des modèles traditionnels, il faut faire ressortir les modénatures et les jambages, linteaux et appuis.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils restent d'aspect naturel.
Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation sont peints ou teintés dans la masse. Les teintes vives sont interdites. Les garde-corps sont sobres, sans galbe vers l'extérieur.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

3. Extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants sont soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

4. Clôtures et portails

4.1- Clôtures sur voies publiques et privées

De manière générale, les haies sont constituées d'essences diversifiées.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré (au moins 30% de vide), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle peut être doublée d'un grillage.

Les panneaux et pare vues en bois ou matériaux composites sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit conforme au nuancier disponible en mairie, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

La couleur de tout élément de clôture sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens doivent, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

4.2- Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas limiter l'écoulement des eaux pluviales et sont d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et sont réalisées au moyen d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

5. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol sont positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles sont aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, sont intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades…).

Article N 12 Stationnement

Chaque logement créé compte 2 places de stationnement sur domaine privatif.

Article N 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux existants sont conservés au maximum.

Les plantations doivent privilégier les essences locales.

<u>Boisements et haies identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7°</u>

Les boisements et haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires peuvent être imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Sont toutefois autorisées, hormis pour les plantations de peupleraies, les coupes d'une surface de 10% par parcelle cadastrale et par an, avec un maximum de 2500 m² par an.
Pour les plantations de peupleraies, la coupe d'une surface de 100% de la parcelle cadastrale est autorisée à condition d'assurer une replantation du boisement, en privilégiant des essences adaptées au terrain.

Article N 14 Cœfficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article N 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

LEXIQUE

ACROTÈRE

Muret constituant un relevé en périphérie des terrasses.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m² et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

AMENAGEUR

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à ré urbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

AUVENT

Ouvrage en saillie de façade. Il s'agit d'une construction sans murs périphériques qui n'entre donc pas dans le calcul de la Surface Hors Œuvre Nette.

BAIE

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Document administratif remis après le passage d'un contrôleur de la mairie ou de la Direction de l'Équipement, (autorité ayant délivré le permis), qui atteste que la réalisation est conforme au permis de construire.

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

Le certificat d'alignement est l'acte par lequel l'administration indique à un propriétaire riverain les limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à donner à un bâtiment existant une affectation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en autre chose sans une autorisation administrative préalable.

CHAPE

Ouvrage en mortier de ciment, coulé en faible épaisseur (3 à 5 cm) sur un plancher afin d'en assurer la planéité.

CHAUX

Liant obtenu par la calcination de calcaires plus ou moins siliceux.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher constructible sur celui-ci.

DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

Document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec :

- le permis de construire
- le permis d'aménager
- ou la déclaration préalable.

Elle est obligatoire une fois que les travaux sont terminés.

DORMANT

Cadre fixe destiné à recevoir une porte ou une fenêtre.

CROUPE EN PIGNON

Versant de toiture, triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs pans de certains toits.

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA)

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux ...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville,...) pour les libérer et les démolir. Il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P. Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique.

DÉCLARATION DE TRAVAUX

Formalité s'imposant aux travaux de faible importance réalisés sur ou dans un bâtiment (surface construite inférieure à 20m², ravalement, murs de clôtures, modification de façade…).

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles....), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

ENDUIT

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des

arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

FORJET

Saillie d'une construction hors de l'alignement (par exemple avancement de la toiture)

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

LASURE

Produit de revêtement qui confère aux ouvrages en bois ou en béton à la fois protection et décoration.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

MOELLON

Elément de pierre de forme irrégulière utilisé en maçonnerie.

MORTIER

Mélange de ciment, de sables et d'eau, éventuellement complété par des adjuvants et des additions. Il se distingue du béton par son absence de gravillons.

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment.

L'article L.421-3 du code de l'urbanisme indique que les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

En outre, l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme indique que lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition.

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 du code de l'urbanisme et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

PERMIS DE LOTIR

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (art. R. 315-1 du code de l'urbanisme).

SERVICE

Une activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. A la différence d'une activité industrielle, elle ne peut pas être décrite par les seules caractéristiques d'un bien tangible acquis par le client. Compris dans leur sens le plus large, les services recouvrent un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. C'est le sens généralement donné par les anglo-saxons au terme « services »

SERVITUDE ADMINISTRATIVE

Limitation administrative au droit de propriété instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

SERVITUDE D'URBANISME

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone…).

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, …), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques…).

SURFACE DE PLANCHER

La nouvelle surface est définie comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON. L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus à prendre en compte pour la détermination de la surface de plancher. Les surfaces pouvant être déduites ont été fixées par le décret du 29 décembre 2011 (art.1er) modifiant les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

TALOCHÉ

Surfaçage d'un enduit avec une planche en bois.

VELUX

Châssis de toit inscrit dans la pente et sans saillie.