

Département des DEUX SEVRES
Commune de BESSINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	22/05/2002	22/03/2006	27/02/2007
Révision simplifiée	04/07/2007		20/12/2007
Modification	30/06/2008		11/12/2008
Modification Simplifiée 3	08/07/2019		16/12/2019

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
ZONE URBAINE Ua	8
ZONE URBAINE Ub	17
ZONE URBANISEE : Ux	28
ZONE A URBANISER 1AUh	37
ZONE A URBANISER 1AUx	48
ZONE A URBANISER 2AU	55
ZONE AGRICOLE : A	58
ZONE NATURELLE : N	67
ANNEXES	73

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. et R. 123 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de BESSINES.

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

2.1. Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

R 111.2 - 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.

R 111.4 - 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.

R 111.15 - 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.

R 111.21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2-2 : En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité

sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés" (article L.111-4 du Code de l'Urbanisme).

b) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

c) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

d) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

e) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité.

f) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

g) La publicité
Sont applicables les dispositions des articles L.581-1 à L.581-45 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Des zones urbaines :

- Zone Ua, correspondant au centre bourg,
- Zone Ub, correspondant au village de Chanteloup et aux extensions urbaines récentes
- Zone Ux, zones d'activités existantes. Elle comprend un secteur UXi, soumis à un risque d'inondation

Des zones à urbaniser :

- Zone 1AUh, correspondant aux secteurs naturels destinés à recevoir l'extension de l'urbanisation
- Zone 1AUx, correspondant aux secteurs naturels destinés à accueillir de nouvelles zones d'activités
- Zone 2AU, correspondant aux secteurs insuffisamment équipés pour recevoir une urbanisation à court terme. Ils pourront être ouverts à l'urbanisation après modification du PLU.

Une zone agricole : Zone A

Une zone Naturelle N qui comprend plusieurs secteurs :

- Des secteurs N, qui couvre des espaces de transition entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles
- Nh, comprenant les bâtiments existants autour de l'église, du cimetière et de son extension.
- Des secteurs Ni, inondables
- Des secteurs Np, correspondant aux espaces naturels protégés du site classé, de l'arrêté de biotope et des directives européennes Natura 2000. Elle comprend des secteurs Npi, soumis à un risque d'inondation

En outre, les plans de zonage font apparaître :

- **les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 et suite du code de l'urbanisme.
- **les emplacements réservés** destinés à la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics. La liste des emplacements réservés avec leur destination, leur surface, et le nom de la collectivité bénéficiaire est annexée au dossier de P.L.U.

Les éléments paysagers: Les plans locaux d'urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. En application des articles R 421.28 et R 421-23 h) du code de l'urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à déclaration préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - ARTICLE L.123 - 1 (ANTE PENULTIEME ALINEA) 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. (articles 3 à 13 du règlement de chaque zone).

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

Article R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 42 1-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R421-12

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

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 34 1-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme)

Les démolitions :

Le permis de démolir est institué pour les bâtiments repérés par une étoile sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7^{ème}. La démolition de ces bâtiments est soumise à autorisation. Cela concerne :

- Le logis de Pierre levée
- Le logis de la Grange
- Un enclos à la Chagnée

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction serait admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré sauf si le sinistre est dû à un risque naturel. En ce cas, la reconstruction doit être conforme au règlement de la zone.

ZONE URBAINE UA

Caractéristiques de la zone :

La zone U correspond aux parties déjà urbanisées et équipées du bourg.

Elle a une vocation principale d'habitat pouvant recevoir services, commerces et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles.
- Les nouveaux bâtiments agricoles

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ua 1, ou au paragraphe ci-dessus sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès sont interdits sur les voies à grande circulation (code de la voirie routière).

2. Voirie

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

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

- une largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- une largeur minimale de plateforme : 8 mètres

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

3. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible en accompagnement des modénatures de l'architecture et peinte de la même couleur que la façade.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementées.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ou s'aligner sur les constructions voisines.

2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement,

- Lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal.

Les bâtiments annexes pourront avoir une implantation différente des règles éditées ci-dessus.

3) Pour les parcelles situées en angle de deux rues, ou donnant sur plusieurs voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur une des voies.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1) Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques) de la voie, sauf lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal, pour les terrains dont la largeur est inférieure à 25m.

2) Toute façade non contiguë à une limite séparative doit être distante d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

3) Une implantation sur limite parcellaire biaise pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égale à 60 °.
Cf schéma en annexe

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle principale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toits.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans le cas d'architecture contemporaine

sous réserve d'une bonne intégration au site.

Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à la celle autorisée sont admis à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Ua1 1 - ASPECT EXTERIEUR :

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, des prescriptions particulières seront édictées.

Rappel : Toutes les demandes d'autorisation du droit des sols dont les terrains sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis un avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

2) Prescriptions particulières

a) Volumes

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan façade principale d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

Ce paragraphe s'applique pour les constructions anciennes de type traditionnel.

b) Modifications d'aspect

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants. L'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

c) Implantation

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparent sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

d) Façades

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés, et la pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte.

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, et seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm).

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

e) Couvertures

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28 % et 40 % ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes
- tuiles canal ou à fond plat en courant

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mettre en œuvre des toitures terrasses dans les projets d'architecture contemporaine).

f) Percements et fermetures

Les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté.

1) Les percements de fenêtres seront réalisés en proportion plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries en bois ou d'aspect similaire (largeur des petits bois, montants, traverses etc...), ouvrant à la française à deux battants de 2 à 8 grands carreaux chacun :

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.
- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

2) Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux). Les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc... Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

3) Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

4) Les percements en couvertures doivent être limités à châssis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

5) La fermeture de granges et chais par bardage de bois est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm). Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

g) Clôtures vues depuis l'espace public

La hauteur des clôtures sera inférieure à 1,50 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées existantes doivent être conservées sur toute leur hauteur. Des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvanisés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, béton ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées. Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

h) Couleurs

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".
- les portails et les ouvrants seront en couleurs non criardes ou teinte bois.

l) Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires sur une construction ordinaire devra être autorisée.

Sur une construction ordinaire, il sera nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable, une implantation au sol dans le jardin sera recherchée.

j) Eléments divers

- Les vérandas seront autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

k) Autres constructions : bâtiments agricoles et artisanaux (hangars et ateliers) Outre les règles énoncées ci-dessus :

Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.

**ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES :**

1) Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts à base d'essences locales

2) Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de surface.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UB

Cette zone couvre essentiellement des zones récemment urbanisées autour du centre ancien, soit sous forme d'habitat diffus, soit sous forme de lotissements. Elle comprend du bâti ancien avec des corps de ferme isolés et des maisons traditionnelles dans de vieux hameaux comme celui de Chanteloup.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, -
Les activités industrielles.
- Les nouveaux bâtiments agricoles

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub 1, ou au paragraphe ci-dessus sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès sont interdits sur les voies à grande circulation (code de la voirie routière) et les sentiers de randonnée.

2. Voirie

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

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

- une largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- une largeur minimale de plateforme : 8 mètres

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

3. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible en accompagnement des modénatures de l'architecture et peinte de la même couleur que la façade.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Il n'est pas fixé de règles en UBa.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1) Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants : -

Lorsque le projet s'aligne sur les constructions implantées sur les parcelles

CREA Urbanisme Habitat - Modification – Décembre 2008

voisines,

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état,
- Lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- Dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement.

3) En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11), les constructions doivent respecter les marges de recul figurant sur les plans (pièce5).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

Les extensions des constructions existantes pourront également être implantées à l'intérieur de la marge de recul si c'est dans le prolongement d'un bâtiment existant et sous réserve de ne poser aucun problème de sécurité.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Cf schéma en annexe illustrant les paragraphes 1, 2 et 3

1) Dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent être implantées en limites latérales (limites joignant les voies et emprises publiques)

2) Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant,
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres au droit de la limite, au-delà de 15 mètres de l'alignement,
- en cas d'implantation d'un bâtiment annexe (ex : garage, abri de jardin, abri à bois, pool-house, etc...).

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'extension d'une construction existante, il sera possible d'étendre le bâtiment dans le prolongement de la façade existante, quelle que soit la distance de la limite séparative.

3) Les abris de jardins peuvent être implantés :
- soit au minimum à une distance de 1,5 mètres des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.
- soit en limite séparative.

4) Les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci sont bordées par des espaces boisés classés.

5) Les règles d'implantation indiquées dans les paragraphes précédents s'appliquent également à l'intérieur des lotissements.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL :

Elle est limitée à 50% de l'unité foncière.

Cette emprise pourra atteindre 80 % pour les constructions à usage commercial ou pour les équipements collectifs.

Elle n'est pas limitée en UBa.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle principale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toits.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans le cas d'architecture contemporaine sous réserve d'une bonne intégration au site.

Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à la celle autorisée sont admis à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UB1 1 - ASPECT EXTERIEUR :

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, des prescriptions particulières seront édictées.

Rappel : Toutes les demandes d'autorisation du droit des sols dont les terrains sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis un avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

2) Prescriptions particulières

a) Volumes

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan façade principale d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

Ce paragraphe s'applique pour les constructions anciennes de type traditionnel.

b) Modifications d'aspect

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants. L'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

c) Implantation

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparent sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

d) Façades

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et la pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte,

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les enduits seront talochés lissés ou légèrement grattés, et seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm).

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

e) Couvertures

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28 % et 40% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes
- tuiles canal ou à fond plat en courant

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mettre en œuvre des toitures terrasses dans les projets d'architecture contemporaine).

f) Percements et fermetures

Les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté.

1) Les percements de fenêtres seront réalisés en proportion plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries en bois ou d'aspect similaire (largeur des petits bois, montants, traverses etc...), ouvrant à la française à deux battants de 2 à 8 grands carreaux chacun :

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.
- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

2) Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux). Les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc... Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

3) Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

4) Les percements en couvertures doivent être limités à châssis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

5) La fermeture de granges et chais par bardage de bois est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm). Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

g) Clôtures vues depuis l'espace public

La hauteur des clôtures sera inférieure à 1,50 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées existantes doivent être conservées sur toute leur hauteur. Des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvanisés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, béton ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées. Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

h) Couleurs

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".
- les portails et les ouvrants seront en couleurs non criardes ou teinte bois.

l) Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires sur une construction ordinaire devra être autorisée.

Sur une construction ordinaire, il sera nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable, une implantation au sol dans le jardin sera recherchée.

j) Eléments divers

- Les vérandas seront autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

K) Autres constructions : bâtiments agricoles et artisanaux (hangars et ateliers)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle,
- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non

clos en limite de l'alignement, pour le stationnement de 2 véhicules par logement, lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs ou de haies existants.

2) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.

3) Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

4) Pour les établissements de santé, 50 places de stationnement par 100 lits.

5) Pour les dépôts, il doit être créé des aires de stationnement sur une surface identique à la SHON du bâtiment.

6) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

1) Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Une surface minimum de 10 % de la superficie de l'opération doit être réservée pour la création d'un espace vert. Lorsqu'il existe des haies à conserver, celles-ci pourront être intégrées dans le calcul de ces 10 %.

2) Plantations

Les haies bocagères existantes en limite séparative, qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette ou non, doivent être conservées. Toutefois, un accès pourra être créé au travers de la haie si aucune autre solution ne peut être trouvée pour desservir le terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4) Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1.5 et 4 mètres de la limite séparative, une haie vive devra être plantée en bordure de la dite limite.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

- 1) Le COS est fixé à 0.2 en zone Ub.
- 2) Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux terrains bâtis à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, lorsque la surface du terrain ne permet pas d'atteindre 150 m² de SHON, en application du COS.
- 3) Il n'est pas fixé dans le secteur UBa.

ZONE URBANISEE : UX

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'activités artisanales, commerciales et de service.
Elle comprend un secteur Uxi qui correspond à un risque d'inondation par une hauteur d'eau inférieur à un mètre par rapport à la crue de référence de 1982.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

I – Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.

Sont interdites toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

II – En outre, dans le secteur Uxi, correspondant à un risque d'inondation par une hauteur d'eau inférieure à un mètre :

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sols
- Les constructions nouvelles y compris les annexes
- Les aménagements de constructions existantes visant à créer un logement.
- Le changement de destination visant à créer un logement

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

Toute autre construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et qui n'est pas soumise à des conditions particulières décrites ci-dessous, est autorisée sans conditions.

I – Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone sont admises sous réserve que le logement s'inscrive dans le volume du bâtiment d'activité.

II – En outre, dans le secteur Uxi (correspondant à un risque d'inondation par une hauteur d'eau inférieur à un mètre), les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

Sont admis :

- L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que ces constructions et leur extension disposent d'un accès hors d'eau, et que le premier niveau de plancher soit hors d'eau sans création d'emprise au sol supplémentaire.
- Les clôtures à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et des transports collectifs et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les nouveaux accès sont interdits sur les voies à grande circulation (RN1 1 et sa déviation, code de la voirie routière) et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

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

La desserte de la zone Ux doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés. Elles doivent avoir :

- une largeur minimale de chaussée : 5,5 m
- une largeur minimale de plateforme : 10 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2. Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, lorsqu'il existe.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, lorsqu'il existe.

Le pétitionnaire ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés selon l'opération projetée et le terrain qui la supportera afin de permettre :

- le traitement antipollution (déboureur / déshuileur)
- la régulation des débits (déversoirs d'orages, bassins de stockage à ciel ouvert ou enterrés ou autres solutions alternatives)
- l'évacuation vers le réseau collectif

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être inférieurs ou égaux à ceux observés avant l'aménagement du site.

Les fossés existants devront être maintenus et entretenus. A défaut de les maintenir, des dispositifs similaires (fossés drainant) devront être mis en place.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible en accompagnement des modénatures de l'architecture et peinte de la même couleur que la façade.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementées

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

1 - En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11 et sa déviation) :

Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant sur les plans (pièce5).

2 - En bordure des autres voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 15 mètres au moins de l'alignement des routes départementales non classées à grande circulation,

Dans ces marges de reculement (à l'exception de celles des voies à grande circulation), sont autorisées les aires de stationnement et de manutention non couvertes.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

4 - Les extensions des constructions existantes pourront également être implantées en dérogation avec les paragraphes 1 et 2 du présent article si c'est dans le prolongement d'un bâtiment existant et sous réserve de ne poser aucun problème de sécurité.

ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

1. En limite de zone Ub, 1AUh, N et A:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment.

2. Dans les autres cas :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes seront admises dans le cadre d'un projet d'ensemble dès que des règles nouvelles auront été définies.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu).

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

1 - Pour les bureaux :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

2 - Pour les autres constructions :

La hauteur maximum est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Un dépassement de la hauteur peut être admis pour des impératifs techniques (cage d'ascenseur, système de climatisation,...).

3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ux1 1 - ASPECT EXTERIEUR :

1 – Dispositions applicables aux bâtiments :

L'architecture devra être sobre et contemporaine.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limitées afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- Les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

2 - Clôtures

Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux et doublés d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés en vert. Des dispositions différentes seront admises dans le cadre d'un projet d'ensemble dès que des règles nouvelles auront été définies.

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les filets plastiques et les canisses sont interdits.

A proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain même de l'opération ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Il est demandé une surface nécessaire pour le stationnement des véhicules de livraisons, de transports et de services ainsi que les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.

ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES

CLASSES :

1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres hautes tiges, d'essence régionale.

La proportion de ces espaces libres ne sera pas inférieure à 20 % de la parcelle déduite de sa voirie.

2 - Plantations

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

A défaut de pouvoir conserver l'ensemble des plantations existantes, un inventaire devra définir les haies à conserver.

Le linéaire de haies conservées devra être renforcé dans les sections où les haies sont dégradées. Ces replantations devront respecter l'identité paysagère locale ; le choix des arbres à planter se portera sur des espèces autochtones (feuillus adaptés au milieu humide, frênes têtards, saules).

Une bande herbeuse de 2 m de large sera conservée de part et d'autre des haies.

La trame de haies et de fossés devra être intégrée dans l'aménagement des voies et parkings.

3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

ZONE A URBANISER 1AUH

Caractère de la zone :

La zone 1AUh est un secteur suffisamment équipé à sa périphérie immédiate. Elle est destinée à l'extension du bourg immédiatement sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles,
- Les bâtiments agricoles,

-
Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE 1AUH 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès sont interdits sur les voies à grande circulation (code de la voirie routière) et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

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

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

- une largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- une largeur minimale de plateforme : 8 mètres

Les voiries devront se connecter au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité de circulation dans la mesure du possible.

Les voies en impasse seront évitées. Celles desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

ARTICLE 1AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

3. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être inférieurs ou égaux à ceux observés avant l'aménagement du site.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible en accompagnement des modénatures de l'architecture et peinte de la même couleur que la façade.

ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

1 - En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11 et sa déviation) :

Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant sur les plans (pièce5).

2 - En bordure des autres voies :

a. Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

b. Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- Dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement.

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

Cf schéma en annexe illustrant les paragraphes 1, 2 et 3

1) Dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent être implantées en limites latérales (limites joignant les voies et emprises publiques)

2) Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres au droit de la limite, au-delà de 15 mètres de l'alignement.
- en cas d'implantation d'un bâtiment annexe (ex : garage, abri de jardin, abri à bois, pool-house, etc...).

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de
CREA Urbanisme Habitat - Modification – Décembre 2008

tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'extension d'une construction existante, il sera possible d'étendre le bâtiment dans le prolongement de la façade existante, quelle que soit la distance de la limite séparative.

3) Les abris de jardins peuvent être implantés :

- soit au minimum à une distance de 1,5 mètres des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.
- soit en limite séparative.

4) Les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci sont bordées par des espaces boisés classés.

5) Les règles d'implantation indiquées dans les paragraphes précédents s'appliquent également à l'intérieur des lotissements.

ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL :

Elle est limitée à 50% de l'unité foncière.

Cette emprise pourra atteindre 80 % pour les constructions à usage commercial ou pour les équipements collectifs.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle principale La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6

mètres à l'égout des toits.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans le cas d'architecture contemporaine sous réserve d'une bonne intégration au site.

Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à la celle autorisée sont admis à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR :

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, des prescriptions particulières seront édictées.

2) Prescriptions particulières

a) Volumes

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan façade principale d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

Ce paragraphe s'applique pour les constructions anciennes de type traditionnel.

b) Modifications d'aspect

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants. L'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

c) Implantation

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparent sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

d) Façades

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et la pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte,

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les enduits seront talochés lissés ou légèrement grattés, et seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm).

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

e) Couvertures

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28 % et 40% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes
- tuiles canal ou à fond plat en courant

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mettre en œuvre des toitures terrasses dans les projets d'architecture contemporaine).

f) Percements et fermetures

Les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté.

1) Les percements de fenêtres seront réalisés en proportion plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries en bois ou d'aspect similaire (largeur des petits bois, montants,

traverses etc...), ouvrant à la française à deux battants de 2 à 8 grands carreaux chacun :

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.
- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

2) Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux). les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc... Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

3) Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

4) Les percements en couvertures doivent être limités à châssis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

5) La fermeture de granges et chais par bardage de bois est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm). Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

g) Clôtures vues depuis l'espace public

La hauteur des clôtures sera inférieure à 1,50 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées existantes doivent être conservées sur toute leur hauteur. Des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvanisés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, béton ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées. Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

h) Couleurs

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".
- les portails et les ouvrants seront en couleurs non criardes ou teinte bois.

I) Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires sur une construction ordinaire devra être autorisée.

Sur une construction ordinaire, il sera nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable, une implantation au sol dans le jardin sera recherchée.

j) Eléments divers

- Les vérandas seront autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

K) Autres constructions : bâtiments agricoles et artisanaux (hangars et ateliers)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits

ARTICLE 1AUH 12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle,
- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite de l'alignement, pour le stationnement de 2 véhicules par logement, lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs ou de haies existants.

- 2) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
 - L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.
- 3) Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.
- 4) Pour les établissements de santé, 50 places de stationnement par 100 lits.
- 5) Pour les dépôts, il doit être créé des aires de stationnement sur une surface identique à la SHON du bâtiment.
- 6) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

1) Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Une surface minimum de 10 % de la superficie de l'opération doit être réservée pour la création d'un espace vert. Lorsqu'il existe des haies à conserver, celles-ci pourront être intégrées dans le calcul de ces 10 %.

2) Plantations

Les haies bocagères existantes en limite séparative, qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette ou non, doivent être conservées. Toutefois, un accès pourra être créé au travers de la haie si aucune autre solution ne peut être trouvée pour desservir le terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4) Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1.5 et 4 mètres de la limite séparative, une haie vive devra être plantée en bordure de la dite limite.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à 0.2 en zone 1AUh.

ZONE A URBANISER 1AUX

Caractère de la zone

Il s'agit de zones suffisamment équipées à leur périphérie immédiate destinées à l'accueil d'activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, services et bureaux, d'équipements collectifs ainsi que les activités touristiques.

Cette zone correspond aux secteurs de la Mude, du Gros Buisson, de la Camargue, ainsi que l'extension du lotissement du Bois des Charmes à Chamillard.

Rappel : dans une bande de 250 m mesurée à partir du bord de la RN11, classée voie bruyante de catégorie 2, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique en vigueur.

SECTION 1 - NATURE DEL'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. En outre, ces constructions sont interdites si le logement ne s'inscrit pas dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les stands et champs de tirs,
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble.

3/ Sont admises les constructions isolées listées ci-dessous à condition de ne pas rendre plus difficile ou plus onéreux l'aménagement ultérieur de la zone :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'équipement d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
-
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
-

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds, des transports collectifs et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les accès nouveaux sont interdits sur la RN 11 et sa déviation.

Le nombre d'accès sur la RD 911 (route de la Rochelle) est limité à un seul accès groupé.

Un accès supplémentaire sera admis s'il s'agit d'un accès existant.

Un accès supplémentaire sera autorisé à partir du giratoire de l'Ebaupin.

2. Voirie

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

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation générale, ayant une largeur minimale de chaussée de 5.50 mètres

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 - Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales.

Le pétitionnaire ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés selon l'opération projetée et le terrain qui la supportera afin de permettre :

- le traitement antipollution (débourbeur / déshuileur)
- la régulation des débits (déversoirs d'orages, bassins de stockage à ciel ouvert ou enterrés ou autres solutions alternatives)
- l'évacuation vers le réseau collectif

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être inférieurs ou égaux à ceux observés avant l'aménagement du site.

Les fossés existants devront être maintenus et entretenus. A défaut de les maintenir, des dispositifs similaires (fossés drainant) devront être mis en place.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible en accompagnement des modénatures de l'architecture et peinte de la même couleur que la façade.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11 et sa déviation) :

Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant sur les plans (pièce5).

2 - En bordure des autres voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, -
- 15 mètres au moins de l'alignement des routes départementales non classées à grande circulation,

Dans ces marges de reculement (à l'exception de celles des voies à grande circulation), sont autorisées les aires de stationnement et de manutention non couvertes.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

4 - Les extensions des constructions existantes pourront également être implantées en dérogation avec les paragraphes 1 et 2 du présent article si c'est dans le prolongement d'un bâtiment existant et sous réserve de ne poser aucun problème de sécurité.

ARTICLE 1AUx7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

1. En limite de zone Ub, N et A:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment.

2. Dans les autres cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu).

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Un dépassement de la hauteur peut être admis pour des impératifs techniques.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Dispositions applicables aux bâtiments :

L'architecture devra être sobre et contemporaine.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limitées afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

2 - Clôtures

Dans le secteur de la Mude : l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

Ailleurs :

Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublés d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés en vert. Des dispositions différentes seront admises dans le cadre d'un projet d'ensemble dès que des règles nouvelles auront été définies.

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les filets plastiques et les canisses sont interdits.

A proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain même de l'opération ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Il est demandé une surface nécessaire pour le stationnement des véhicules de livraisons, de transports et de services ainsi que les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.

ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres hautes tiges, d'essence régionale.

La proportion de ces espaces libres ne sera pas inférieure à 20 % de la parcelle déduite de sa voirie.

2 - Plantations

A défaut de pouvoir conserver l'ensemble des plantations existantes, un inventaire devra définir les haies à conserver

Le linéaire de haies conservées devra être renforcé dans les sections où les haies sont dégradées. Ces replantations devront respecter l'identité paysagère locale ; le choix des arbres à planter se portera sur des espèces autochtones.

Une bande herbeuse de 2 m de large sera conservée de part et d'autre des haies.

La trame de haies et de fossés devra être intégrée dans l'aménagement des voies et parkings.

3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 1AUx.

ZONE A URBANISER 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU est un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé. Elle est destinée à l'extension du bourg à long terme sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Elle sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols autres que les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE :

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2) En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11), les constructions doivent respecter les marges de recul figurant sur les plans (pièce5).
- 3) Des implantations différentes sont toutefois autorisées pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites latérales (limites joignant les voies et emprises publiques) ou en retrait.

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci sont bordées par des espaces boisés classés.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : Toutes les demandes d'autorisation du droit des sols dont les terrains sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis un avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT :

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES :**

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé

ZONE AGRICOLE : A

Caractère de la zone :

Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes constructions ou installations autres que :

- Les constructions et installations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions admises sous condition définies à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

Sont autorisés les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités agrotouristiques (gîtes, camping à la ferme) liées à l'activité agricole de la zone, à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 150 m des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

Les bâtiments annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abris de jardins...) et abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux...) dans la limite de 50 % de la SHOB existante et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

Les piscines privées à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à une distance maximale de 20m des bâtiments dont ils dépendent.

L'aménagement de terrains de " camping à la ferme " sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux sont interdits sur les voies à grande circulation (code de la voirie routière) et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

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

Les voiries doivent être adaptées aux besoins de circulation.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

Il est recommandé d'envisager la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3. Ecoulement des eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

4. Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Implantation par rapport à la RN 11 :

En dehors des espaces urbanisés, en application de l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75m de l'axe de la RN 11.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Toutefois, les constructions exemptées de la marge de recul de 11 m doivent respecter une marge de recul minimum de 25m de l'axe de la Route Nationale.

2 – Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 5 m 00 au moins de l'alignement et à 9 m 00 au moins de l'axe de la voie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 mètres).

Les bâtiments doivent s'implanter à 6 mètres minimum des espaces boisés classés.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

Les bâtiments autorisés au premier alinéa de l'article A2 doivent s'implanter à 10m minimum des limites des zones U et AU.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m 00.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante. De même, il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR :

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, des prescriptions particulières seront édictées.

Rappel : Toutes les demandes d'autorisation du droit des sols dont les terrains sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis un avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

2) Prescriptions particulières applicables aux bâtiments agricoles

Le volume et la coloration doivent s'intégrer dans l'environnement naturel de la zone rurale.

3) Prescriptions particulières applicables aux constructions d'habitations

a) Volumes

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan façade principale d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

Ce paragraphe s'applique pour les constructions anciennes de type traditionnel.

b) Modifications d'aspect

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants. L'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

c) Implantation

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparent sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

d) Façades

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés, et la pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte.

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, et seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm).

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

e) Couvertures

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28 % et 40% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes
- tuiles canal ou à fond plat en courant

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mettre en œuvre des toitures terrasses dans les projets d'architecture contemporaine).

f) Percements et fermetures

Les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté.

1) Les percements de fenêtres seront réalisés en proportion plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries en bois ou d'aspect similaire (largeur des petits bois, montants, traverses etc...), ouvrant à la française à deux battants de 2 à 8 grands carreaux chacun :

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.
- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

2) Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux). Les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc... Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

3) Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

4) Les percements en couvertures doivent être limités à châssis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

5) La fermeture de granges et chais par bardage de bois est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm). Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

g) Clôtures vues depuis l'espace public

La hauteur des clôtures sera inférieure à 1,50 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées existantes doivent être conservées sur toute leur hauteur. Des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvanisés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, béton ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées. Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

h) Couleurs

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".
- les portails et les ouvrants seront en couleurs non criardes ou teinte bois.

l) Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires sur une construction ordinaire devra être autorisée.

Sur une construction ordinaire, il sera nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable, une implantation au sol dans le jardin sera recherchée.

j) Eléments divers

- Les vérandas seront autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et

recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Plantations

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces de plus de 100 m² réservés au stationnement de véhicules devront être arborés.

Les aires de stockage devront être masquées par des écrans végétaux.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.31 1-1 du code forestier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE NATURELLE : N

Caractère de la zone :

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- Des secteurs N, qui couvre des espaces de transition entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles
- Un secteur Nh, comprenant les bâtiments existants autour de l'église, du cimetière et de son extension.
- Des secteurs Ni, inondables selon la crue de référence de 1982,
- Des secteurs Np, correspondant aux espaces naturels protégés du site classé, de l'arrêté de biotope et des directives européennes Natura 2000.
- Des secteurs Npi, correspondant aux espaces naturels protégés du site classé, de l'arrêté de biotope et des directives européennes Natura 2000 concernés par un risque d'inondation selon la crue de référence de 1982.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles désignées à l'article N2 du présent règlement.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

1 - Dans le secteur Nh,

Sont admis sous réserve de prendre en compte la qualité des paysages environnants :

- l'aménagement de constructions existantes et les changements de destination, sous réserve que les bâtiments concernés soient construits en dur, qu'ils aient une qualité architecturale évidente.
- l'extension mesurée des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de la SHOB du bâtiment initial,
- les bâtiments annexes à condition qu'ils soient limités à 20 m² de SHOB,

- Les piscines privées à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.
- les clôtures, liées aux constructions admises dans le secteur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Dans les secteurs Ni,

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, limitées à 20 % de la SHOB, à condition que ces constructions disposent d'un accès hors d'eau, et que le premier niveau de plancher soit créé au-dessus de la cote des hauteurs d'eau de la crue de 1982 et à condition de ne pas créer de logement.
- Les clôtures à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

3 - Dans le secteur Np :

Sont admis :

- l'aménagement de constructions existantes et les changements de destination, sans extension de construction sous réserve que les bâtiments concernés soient construits en dur, qu'ils aient une qualité architecturale évidente. L'aménagement devra prendre en compte la qualité des paysages environnants.
- les ouvrages nécessaires à la gestion des niveaux d'eau (ouvrages et micro-ouvrages hydrauliques à condition qu'ils soient compatibles avec les mesures préconisées dans le SDAGE)

4 - dans le secteur Npi,

Sont admis :

- Le réaménagement des installations sportives existantes à condition de ne pas étendre leur implantation, de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées et de ne pas créer de bâtiment nouveau,
- Les clôtures à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
 - Les ouvrages nécessaires à la gestion des niveaux d'eau (ouvrages et micro-ouvrages hydrauliques à condition qu'ils soient compatibles avec les mesures préconisées dans le SDAGE)
- Les infrastructures à usage collectif à condition qu'elles soient liées aux loisirs et aux sports (ex : Plan Vélo)
 - Les constructions d'intérêt collectif, inférieures à 20 m² de SHOB, à condition qu'elles soient liées à des infrastructures sportives et de loisirs (ex : Plan Vélo).

5 - dans le secteur N

Sont admis :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sont interdits sur les voies à grande circulation et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

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

Les voiries doivent être adaptées aux besoins de circulation.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

3. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées

sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement et à 9 m au moins de l'axe de la voie.

Les aménagements de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure

à trois mètres (3,00 mètres).

Les bâtiments doivent s'implanter à 6 mètres minimum des espaces boisés classés.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m 00.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

ARTICLE N1 1 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : Toutes les demandes d'autorisation du droit des sols dont les terrains sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis un avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES :**

Plantations

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces de plus de 100 m² réservés au stationnement de véhicules devront être arborés.

Les aires de stockage devront être masquées par des écrans végétaux.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.31 1-1 du code forestier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

ANNEXES