

Commune de JASSERON

Département de l'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N° 1

Conformément aux articles L153-36 et suivants
du Code de l'Urbanisme

2 - Règlement version 13 février 2019

PLU approuvé le 5 septembre 2007

Modification Simplifiée N° 1 du PLU approuvée le 14 décembre 2009

APPROBATION

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour,
Le Maire,

Modification approuvée le





SOMMAIRE

ZONE UA.....	3
ZONE UB.....	13
ZONE UX.....	24
ZONE 1AU.....	32
ZONE 2AU.....	42
ZONE A.....	50
ZONE N.....	57
ANNEXE.....	66

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles.

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

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

De plus, dans les secteurs de préservation des commerces, repérés au plan de zonage :

- Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement doit proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait

au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée au commerce ou aux services doit également se situer en rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Un cercle de 15 m de diamètre doit être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements projetés doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière de l'opération (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements (les cuves de récupération notamment) devra être conçue de façon à en limiter l'impact perçu depuis l'espace public.

Tout projet devra justifier de sa gestion de eaux pluviales en quantifiant les débits avant et après projet. La commune déterminera le débit maximal à respecter, ainsi que le point de raccordement du trop-plein.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins à l'air libre de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui existant avant l'implantation du projet (construction, aménagement, équipement...).

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- **pour les constructions enterrées limitées aux piscines et garages, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant travaux, peuvent venir s'implanter dans la frange des 0 à 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.**

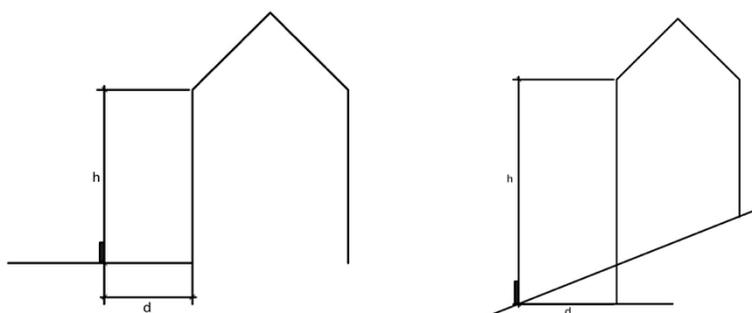
Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute installation ou construction doit être édifiée :

- Soit en limite séparative, dans le respect des règles de hauteur suivantes :
 - o en cas de construction existante édifiée en mitoyenneté : la hauteur maximale est limitée à celle de la construction mitoyenne
 - o en l'absence de construction mitoyenne : la hauteur maximale est fixée à 4 m à l'égout
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur,

sans pouvoir être inférieure à 3 m.



$$\Rightarrow d \geq h/2$$

$$\Rightarrow d \geq 3 \text{ mètres}$$

Toutefois, une implantation différente peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique
- L'extension, jointe ou disjointe, de constructions existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes, y compris les piscines, de moins de 4 m de hauteur à l'égout

Les constructions enterrées **de type limitées aux** piscines et garages, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant travaux, peuvent venir s'implanter dans la frange des 0 à 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Réhabilitation du bâti ancien : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

Couverture : en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites ; le panachage de tuiles de différentes couleurs et interdit.

Ravalements : en fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

Percements : à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Menuiseries extérieures : elles doivent présenter l'aspect extérieur des modèles existants environnants.

2) Constructions neuves : en règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessus.

Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant en respectant les caractéristiques régionales, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation ; ces dispositions respecteront aussi la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, seront refusés les projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Couvertures : Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir en tuile marron clair ou marron rouge neutre. Les teintes vives trop claires ou brun sombre, le panachage de tuiles de différentes couleurs sont interdits. En revanche, des teintes différentes pourront être autorisées dans le cas d'un projet justifiant d'une recherche architecturale.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Toiture obligatoirement végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 pour cent.

Les toitures à faitages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

Ces dispositions relatives aux toitures (pentes et aspects) ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes comportant un toit à forte pente,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, agris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 35% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate,
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux),
- aux éléments de liaison

Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :

- châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
- Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

Façades : les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie ; les tons pastels seront systématiquement recherchés ; les teintes vives et le blanc sont interdits.

3) Clôtures :

en règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Equipements collectifs publics : des dispositions différentes à l'ensemble des paragraphes précédents sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

5) Bâtiments annexes : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : 1 place de stationnement par classe
- du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les salles de spectacle et de réunions : 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
- la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres doivent être engazonnés ou plantés d'essences locales, et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB concerne des secteurs périphériques équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UBL : centre de loisirs

La zone UB est concernée par un risque technologique engendré par le Pipeline Sud Européen (SPSE) reporté sur le plan de zonage.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les terrains de camping et de caravanage (y compris dans les secteurs UBL et UBs)
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation

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

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans le secteur UBL : Ne sont autorisés que les constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés aux loisirs (centre de vacances pour les enfants, centre aéré, colonie de vacances...).

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur, et en respectant une largeur minimale de 2m50 par sens de circulation (hors trottoir).

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

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Un cercle de 15 m de diamètre doit être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements projetés doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière de l'opération (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements (les cuves de récupération notamment) devra être conçue de façon à en limiter l'impact perçu depuis l'espace public.

Tout projet devra justifier de sa gestion de eaux pluviales en quantifiant les débits avant et après projet. La commune déterminera le débit maximal à respecter, ainsi que le point de raccordement du trop-plein.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins à l'air libre de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui existant avant l'implantation du projet (construction, aménagement, équipement...).

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Routes départementales	- 5 mètres
Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou dans le respect de l'alignement formé par les constructions existantes (hors annexes)
Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes et pour la sécurité routière.
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **pour les constructions enterrées limitées aux piscines et garages, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant travaux, peuvent venir s'implanter dans la frange des 0 à 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.**

Pour des raisons d'ordre publique, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine publique, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche 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, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite séparative.

Dans le secteur UBL : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions enterrées ~~de type~~ **limitées aux** piscines et garages, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant travaux, peuvent venir s'implanter dans la frange des 0 à 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

<i>Type de constructions</i>	<i>Hauteur maximum au faîtage</i>
* Zone UB et secteur UBL	
- Constructions à usage :	
- d'habitations	- 12 mètres
- d'hôtels, commerces, de bureaux, de services, activités artisanales, maison de retraite ...	- 12 mètres
- autres ...	- 12 mètres

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Réhabilitation du bâti ancien : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

Couverture : en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites ; le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

Ravalements : en fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

Percements : à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Menuiseries extérieures : elles doivent présenter l'aspect extérieur des modèles existants environnants.

2) Constructions neuves : en règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessus.

Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant en respectant les caractéristiques régionales, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation ; ces dispositions respecteront aussi la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, seront refusés les projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Couvertures : Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir en tuile marron clair ou marron rouge neutre. Les teintes vives trop claires ou brun sombre, le panachage de tuiles de différentes couleurs sont interdits. En revanche, des teintes différentes pourront être autorisées dans le cas d'un projet justifiant d'une recherche architecturale.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Toiture obligatoirement végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 pour cent.

Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

Ces dispositions relatives aux toitures (pentes et aspects) ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes comportant un toit à forte pente,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, agris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 35% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate,
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux),
- aux éléments de liaison

Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :

- châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
- Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

Façades : les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie ; les tons pastels seront systématiquement recherchés ; les teintes vives et le blanc sont interdits.

3) Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,8 m et doivent être constituées
 - o soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales.
 - o soit d'un grillage ou garde corps, pouvant être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté ou non sur un muret de 0,60m maximum traité comme les façades des bâtiments.
 - o soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Equipements collectifs publics : des dispositions différentes à l'ensemble des paragraphes précédents sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

5) Bâtiments annexes : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement pour les logements collectifs et de deux places par logement individuel.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : 1 place de stationnement par classe
- du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les salles de spectacle et de réunions : 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres doivent être engazonnées ou plantées d'essences locales, et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 100 m².

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service.

La zone UX est concernée par un risque technologique engendré par le Pipeline Sud Européen (SPSE) reporté sur le plan de zonage

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Les constructions agricoles
- Les constructions à usage :
 - o d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs

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

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être intégrées aux volumes des constructions à usage d'activités et de ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 9 mètres de largeur dont 6 mètres de chaussée plus trottoirs ou accotements.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Un cercle de 15 m de diamètre doit être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau outre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement , si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câbles :

- Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 15 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes des couvertures des enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres et doit être constituée de panneaux métalliques à maille verticale.

- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Equipements collectifs publics :

- Des dispositions différentes à l'ensemble des paragraphes précédents sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement de fonction.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres doivent être engazonnés ou plantés d'essences locales, et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone 1AU est concernée par un risque technologique engendré par le Pipeline Sud Européen (SPSE) reporté sur le plan de zonage.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions agricoles
- Les installations classées sauf celles nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics notées à l'article 1 AU2 ci-dessous.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :

- l'habitation
- les commerces, bureaux, services, équipements
- les annexes fonctionnelles des constructions autorisées avec un maximum de 40m² d'emprise au sol totale.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher
- le changement de destination des constructions pour l'aménagement de logements dans les volumes existants (sans extension)

Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2) Conditions :

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone en respectant les orientations d'aménagement.

Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :

- opération d'une superficie minimale de 5.000 m² ou constituant le solde de la zone.
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur, et en respectant une largeur minimale de 2m50 par sens de circulation (hors trottoir).

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

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Un cercle de 15 m de

diamètre doit être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

- soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan de zonage les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	<i>Recul minimum</i>
Routes départementales	- 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies publiques communales	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions enterrées limitées aux piscines et garages, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant travaux, peuvent venir s'implanter dans la frange des 0 à 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche 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, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Elles concernent des constructions d'une hauteur maximale de 3,5 mètres sur les limites séparatives internes de l'opération.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les constructions enterrées ~~de type limitées aux~~ piscines et garages, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant travaux, peuvent venir s'implanter dans la frange des 0 à 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Réhabilitation du bâti ancien : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

Couverture : en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites ; le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

Ravalements : en fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

Percements : à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Menuiseries extérieures : elles doivent présenter l'aspect extérieur des modèles existants environnants.

2) Constructions neuves : en règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessus.

Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant en respectant les caractéristiques régionales, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation ; ces dispositions respecteront aussi la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, seront refusés les projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Couvertures : Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir en tuile marron clair ou marron rouge neutre. Les teintes vives trop claires ou brun sombre, le panachage de tuiles de différentes couleurs sont interdits. En revanche, des teintes différentes pourront être autorisées dans le cas d'un projet justifiant d'une recherche architecturale.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Toiture obligatoirement végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 pour cent.

Les toitures à faitages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

Ces dispositions relatives aux toitures (pentes et aspects) ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes comportant un toit à forte pente,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, agris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 35% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate,
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux),
- aux éléments de liaison

Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :

- châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
- Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

Façades : les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie ; les tons pastels seront systématiquement recherchés ; les teintes vives et le blanc sont interdits.

3) Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,8 m et doivent être constituées

- soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales.
- soit d'un grillage ou garde corps, pouvant être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté ou non sur un muret de 0,60m maximum traité comme les façades des bâtiments.
- soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Equipements collectifs publics : des dispositions différentes à l'ensemble des paragraphes précédents sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

5) Bâtiments annexes : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres doivent être engazonnés ou plantés d'essences locales, et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations de constructions de logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, homogène, accessible facilement et d'au moins 150 m² en cas de fractionnement.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.L. U.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher au total.

Le changement de destination des constructions pour l'aménagement de logements dans les volumes existants (sans extension).

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur, et en respectant une largeur minimale de 2m50 par sens de circulation (hors trottoir).

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

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Un cercle de 15 m de diamètre doit être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

- soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan de zonage les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	<i>Recul minimum</i>
Routes départementales	- 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies publiques communales	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions enterrées limitées aux piscines et garages, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant travaux, peuvent venir s'implanter dans la frange des 0 à 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les constructions n'excédant pas 3,5 mètres de haut peuvent être implantées sur la limite séparative.

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

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des extensions des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Réhabilitation du bâti ancien : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

Couverture : en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites ; le panachage de tuiles de différentes couleurs et interdit.

Ravalements : en fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

Percements : à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Menuiseries extérieures : elles doivent présenter l'aspect extérieur des modèles existants environnants.

2) Constructions neuves : en règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessus.

Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant en respectant les caractéristiques régionales, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation ; ces dispositions respecteront aussi la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, seront refusés les projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Couvertures : Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir en tuile marron clair ou marron rouge neutre. Les teintes vives trop claires ou brun sombre, le panachage de tuiles de différentes couleurs sont interdits. En revanche, des teintes différentes pourront être autorisées dans le cas d'un projet justifiant d'une recherche architecturale.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Toiture obligatoirement végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 pour cent.

Les toitures à faitages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

Ces dispositions relatives aux toitures (pentes et aspects) ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes comportant un toit à forte pente,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, agris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 35% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate,
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux),

- aux éléments de liaison

Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :

- châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
- Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

Façades : les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie ; les tons pastels seront systématiquement recherchés ; les teintes vives et le blanc sont interdits.

3) Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,8 m et doivent être constituées

- soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales.
- soit d'un grillage ou garde corps, pouvant être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté ou non sur un muret de 0,60m maximum traité comme les façades des bâtiments.
- soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

5) Bâtiments annexes : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La zone A est concernée par un risque technologique engendré par le Pipeline Sud Européen (SPSE) reporté sur le plan de zonage.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité des bâtiments du siège de celle-ci et à condition de ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil, chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux, dans la mesure où elles constituent un complément d'une exploitation agricole en activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités de transformation et de vente des produits de la ferme à condition que ce soit une activité complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les modifications et extensions portées sur des bâtiments d'habitation existants, dont la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m², à condition :
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - o d'être limitées à 50% de la surface de plancher existante a la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération. Il s'agit à la fois d'extension horizontale ou de surélévation ;
 - o que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m².
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
 - o d'être situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation
 - o de se limiter à un seul niveau et une hauteur maximale de 3m50 à l'égout,
 - o que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol
- Les piscines liées aux habitations existantes, si celles-ci ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol

2) Conditions

- Les unités nouvelles d'exploitation agricole (élevages) devront s'implanter à une distance minimum de 100 mètres des limites des zones d'habitat.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Un cercle de 15 m de diamètre doit être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau outre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale de terrain devra être suffisante pour permettre l'aménagement d'un assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Routes départementales	6 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies publiques communales	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou en continuité de l'alignement formé par les constructions existantes sur la parcelle objet du projet ou les tènements directement voisins
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres

minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6,7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR MAXIMUM
- Habitations	- 9 mètres
- Bâtiments agricoles	- 12 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes) et pour les installations techniques (silos...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement et disponible à la Mairie.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres et doit être constituée de panneaux métalliques à maille verticale.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Ne : secteur d'habitat diffus
- NL : sports et loisirs
- Ns : plan d'eau.

La zone N est concernée par un risque technologique engendré par le Pipeline Sud Européen (SPSE) reporté sur le plan de zonage.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

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

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2

- les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements (exploitation de la ressource en eau, écluses, ouvrages hydrauliques...).
- les constructions ou équipements liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel ou pour réduire ou supprimer les risques naturels.

- **Dans la zone N**, y compris le secteur Ne, et à l'exception des secteurs NL et Ns :

- Les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les modifications et extensions portées sur des bâtiments d'habitation existants, dont la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m², à condition :
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - o d'être limitées à 50% de la surface de plancher existante a la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération. Il s'agit à la fois d'extension horizontale ou de surélévation ;
 - o que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m².
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
 - o d'être situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation
 - o de se limiter à un seul niveau et une hauteur maximale de 3m50 à l'égout,
 - o que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol
- Les piscines liées aux habitations existantes, si celles-ci ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol

- Dans le secteur NL :

- les constructions et installations liées aux sports et aux loisirs.

Dans le secteur Ns :

- les ouvrages hydrauliques et locaux légers de loisirs à condition qu'ils soient liés au plan d'eau existant.

2) Conditions

L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau outre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Dans ce cas, il ne devra pas y avoir de connexion avec le réseau communal d'adduction d'eau potable.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone N et le secteur Ne : la superficie minimale de terrain devra être suffisante pour permettre l'aménagement d'un assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans le secteur Ns : non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<i>Nature et désignation des voies</i>	<i>Recul minimum</i>
<i>Voies publiques</i>	<i>7 mètres par rapport à l'alignement de la voie</i>
<i>Voies privées</i>	<i>5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique</i>

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur sur limite séparative n'excède par 3,5 mètres, une implantation sur limite est possible.

Dans le secteur Ne, les constructions peuvent être implantées jusqu'à une distance de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur NL : la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ns : la hauteur maximale des ouvrages ou constructions ne devra pas dépasser 4 mètres de haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Réhabilitation du bâti ancien : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

Couverture : en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites ; le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

Ravalements : en fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

Percements : à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Menuiseries extérieures : elles doivent présenter l'aspect extérieur des modèles existants environnants.

2) Constructions neuves : en règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant en respectant les caractéristiques régionales, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation ; ces dispositions respecteront aussi la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible à la Mairie.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, seront refusés les projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Couvertures : Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir en tuile marron clair ou marron rouge neutre. Les teintes vives trop claires ou brun sombre, le panachage de tuiles de différentes couleurs sont interdits. En revanche, des teintes différentes pourront être autorisées dans le cas d'un projet justifiant d'une recherche architecturale.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Toiture obligatoirement végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 pour cent.

Les toitures à faitages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

Ces dispositions relatives aux toitures (pentes et aspects) ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes comportant un toit à forte pente,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, agris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 35% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate,
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux),
- aux éléments de liaison

Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :

- châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
- Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

Façades : les façades seront traitées en respectant la palette de coloris figurant dans le nuancier joint en annexe du présent Règlement, disponible en mairie ; les tons pastels seront systématiquement recherchés ; les teintes vives et le blanc sont interdits.

3) Implantation et volume :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

4) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,8 m et doivent être constituées

- soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales.
- soit d'un grillage ou garde corps, pouvant être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale et pouvant être monté ou non sur un muret de 0,60m maximum traité comme les façades des bâtiments.
- soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en béton ou tuiles.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

5) Bâtiments annexes : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PALETTE DE COULEURS POUR FACADES



Blanc cassé - 001



Rose clair - 002



Pierre rosée - 005



Rose foncé - 006



Ocre orangé - 007



Beige - 009



Beige ocre - 010



Pierre clair - 015



Ton pierre - 016



Pierre foncée - 017



Crème - 041



Brun clair - 044



Rose moyen - 058



Ocre rosé - 086



Gris perle - 091



Beige bauxite - 118



Cendre beige clair - 203



Beige clair - 207



Blanc bleuté - 211



Terre beige - 212



Beige rose - 222



Beige grisé - 224



Rose beige clair - 226



Doré clair - 230



Jaune ivoire - 231



Mordoré - 232



Rose cendré clair - 247



Rose beige moyen - 248



Rose chaud pâle - 251



Beige pâle - 252



Beige rompu - 255



Rose ocre moyen - 258



Grès rosé - 273



Pierre grisé - 279



Jaune orpiment - 305



Jaune tuffau - 306



Blanc craie - 324



Blanc calcaire - 370



Blanc 000



Blanc Kaolin 500

La couleur des façades doit être choisie dans la gamme de ce nuancier. La reproduction des couleurs ne pouvant être complètement fiable, un nuancier correspondant est consultable en Mairie.