

SALORNAY SUR GUYE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Pièce n°5 - Document approuvé par délibération du Conseil Municipal, le :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	8
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	11
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	19
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	20
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	22
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	32
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
ANNEXE AU REGLEMENT	45

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SALORNAY SUR GUYE du département de Saône et Loire.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.

2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4. L'article L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5. Les servitudes d'utilité publique.
6. Le plan de zonage d'assainissement collectif en vigueur depuis le 3 mars 2006 : Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 35-III et au décret n°94-469 du 3 juin 1994, articles 2, 3 et 4 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, et en application de l'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune de SALORNAY SUR GUYE a délimité les zones de son territoire. L'assainissement collectif concerne plus de 90 % des foyers de la commune.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U :

- Zone Ua : centre ancien,
- Zone Ub : centre-bourg, structure plus récente,
- Zone Uc : extensions pavillonnaires,
- Zone Ue : zone destinée aux équipements collectifs,
- Zone Uj : zone dédiée aux jardins des constructions existantes,
- Zone Ux : zone dédiée aux activités.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU :

- Zone 1AU : zone à urbaniser à destination de l'habitat,
- Zone 2AUx : zone à urbaniser dans le futur, destinée aux activités.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A :

- Zone A : zone agricole
- Zone Aa : zone agricole à protéger en raison de son caractère paysager ou de la protection des puits de captage d'eau potable.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

- Zone Ni : zone naturelle inondable,
- Zone Nl : zone naturelle à destination des activités de loisirs accueillant le camping municipal.
- Zone Nf : zone naturelle concernant les forêts.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RAPPELS :

- en application de l'article L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 – Dijon ; tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20) ;
- le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1) ;
- conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».
- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée peut, en préalable être soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci et dont l'emprise ne dépassera pas 40 m².

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La constructibilité de certains secteurs de la zone U peut être réduite par le projet du périmètre de protection des puits de captage ou par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

L'instauration prochaine d'une servitude d'utilité publique liée à la protection du périmètre de protection de captages d'eau potable nécessitera la mise à jour du document d'urbanisme lors de la mise en compatibilité.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : centre bourg. Elle correspond à un habitat majoritairement ancien, caractérisé par une structure traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Ub : centre bourg. Elle correspond à un habitat majoritairement ancien, caractérisé par une structure traditionnelle mais plus récente qu'en Ua. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Uc : extensions pavillonnaires. La zone Uc correspond aux extensions pavillonnaires récentes. Il s'agit d'une zone avec des constructions implantées dans leur ensemble en milieu de parcelles. Elles sont localisées globalement en périphérie du centre ancien du village.

Ue : équipements collectifs. La zone Ue correspond aux secteurs pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif de la commune.

Uj : secteur de jardins. La zone Uj correspond aux secteurs pouvant accueillir les annexes à l'habitat.

Ux : activités. La zone Ux correspond aux secteurs pouvant accueillir les activités économiques de la commune.

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

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub et Uc :

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt, d'industrie.

Dispositions particulières au secteur Ue :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole et / ou forestière.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole et /ou forestière.

Sont interdites toutes les constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'exploitation agricole et /ou forestière.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

La constructibilité de certains secteurs de la zone U peut être réduite par le projet du périmètre de protection des puits de captage ou par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub et Uc :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, agricole, forestière et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à **condition d'être compatibles** avec la proximité des habitations.

La zone Ub est en partie concernée par l'article L123-1-5 16 ° du Code l'Urbanisme imposant 75 % minimum de logements aidés sur une emprise définie.

Disposition particulière au secteur Ue :

Non réglementé.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles annexes à l'habitat existant et situées à distance inférieure à 50 mètres de ce dernier.

Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à **condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation à condition d'être un logement de fonction ou de gardiennage, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – U : desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux doit répondre aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que prévues dans le zonage d'assainissement), il est obligatoire de brancher les eaux usées sur le réseau public d'assainissement. Tout rejet d'effluent de nature non domestique dans le réseau public d'assainissement devra être subordonné à une autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux usées devront obligatoirement être branchées sur un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Disposition particulière au secteur Ua et Ub :

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance comprise entre 5 et 8 mètres.

Disposition particulière au secteur Uc :

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres.

Disposition particulière au secteur Ue :

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance comprise entre 0 et 30 mètres.

Disposition particulière aux secteurs Uj et Ux :

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètre le long de la limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales nouvelles autorisées par le présent règlement.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes, cellules à grain...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Disposition particulière au secteur Ua et Ub :

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions principales et 2.50 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au secteur Uc :

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres pour les constructions principales et 2.50 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au secteur Ue :

Non réglementé.

Disposition particulière au secteur Uj :

La hauteur maximale est fixée à 2.50 mètres.

Disposition particulière au secteur Ux :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres pour les constructions principales.

Article 11 – U : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil. Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés. Les remblais ne doivent jamais accentuer les pentes. A l'inverse, rendre un terrain en pente plus horizontal est possible. Un mur de soutènement peut aider à obtenir cette horizontalité (mur de 80 cm maximum).

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Antennes paraboliques et équipements liés aux économies d'énergie : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux de la façade ou des toitures.

Clôtures :

Les matériaux utilisés pour la clôture devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction existante à clôturer.

Dispositions particulières au secteur Ua et Ub :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas **excéder 1,8 mètres** et doivent être constituées :

- soit d'un mur pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (grillage) ou d'une haie,
- soit d'un mur plein.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (grillage) ou d'une haie,
- soit de grilles et grillages.

Dispositions particulières au secteur Uc :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,5 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (grillage) ou d'une haie,
- soit de grilles et grillages.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (grillage) ou d'une haie,
- soit de grilles et grillages.

Toitures :

Formes de toitures

Les toitures à un seul pan sur volume isolé ne sont autorisées que pour les volumes secondaires et les annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Dispositions particulières au secteur Ua :

- S'il existe un angle de pente, il doit être au moins égal à 80 % pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées dans le cas d'architecture spécifique et pour des volumes annexes et de liaisons.

Dispositions particulières au secteur Ub :

- S'il existe un angle de pente, il doit être au moins égal à 60 % pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées dans le cas d'architecture spécifique et pour des volumes annexes et de liaisons.

Dispositions particulières au secteur Uc :

- S'il existe un angle de pente, il doit être au moins égal à 40 % pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toitures devront être choisis en fonction des matériaux traditionnels de la région.

Dans le cas des réhabilitations, les matériaux de couverture seront traités dans le respect et en cohérence avec le style du bâtiment.

Pour les annexes, les matériaux légers sont autorisés. Est entendu par matériaux légers, toute structure facilement démontable, à l'inverse de la maçonnerie.

Dispositions particulières au secteur Ua :

- Les tuiles devront présenter un aspect plat.

Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient prévus pour rester apparents.

Les couleurs autorisées pour les façades, menuiseries et ferronneries seront choisies dans le nuancier annexé au présent document.

Dispositions particulières au secteur Ua :

- L'utilisation de teinte forte sera possible si la construction présente plusieurs caractéristiques :
 - La hauteur de la construction doit représenter deux niveaux et demi,
 - La longueur de façade doit être de 12 mètres minimum,
 - La construction doit être en limite d'emprise publique,
 - La rue doit présenter une façade continue de quatre parcelles construites minimum,
 - L'enduit devra être « encadré », c'est-à-dire que la façade avant présentera des encadrements des percements et de la façade en globalité. L'encadrement se fait soit par la forme architecturale soit par des ornements.
- L'utilisation de parois de verre est possible dans le cas d'architecture spécifique et pour des volumes annexes et de liaisons.
- Les abris de piscine ne sont pas autorisés s'ils présentent une hauteur supérieure à 1.20 mètres.
- Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, les volets roulants extérieurs seront autorisés s'ils présentent plusieurs caractéristiques :
 - Des lambrequins devront dissimuler les caissons,
 - Les coulisses des volets devront être en retrait de la façade, le long des huisseries, afin de laisser apparaître le tableau, même volet fermé, les ouvertures devront être

lisibles sur la façade,

Dispositions particulières au secteur Ub :

- Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, les volets roulants extérieurs seront autorisés s'ils présentent plusieurs caractéristiques :
 - Des lambrequins devront dissimuler les caissons,
 - Les coulisses des volets devront être en retrait de la façade, le long des huisseries, afin de laisser apparaître le tableau, même volet fermé, les ouvertures devront être lisibles sur la façade.

Article 12 – U : stationnement

Disposition générale :

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. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Disposition particulière au secteur Ub :

Il est exigé au minimum pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place de stationnement accessible depuis l'emprise publique.

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.
- 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 travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être aménagées et entretenues. 50 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de préférence polyspécifiques (composée de plusieurs essences), de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractères de la zone 1AU

De manière générale, la zone 1AU est un espace destiné à être urbanisé. Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

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

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt ou d'industrie.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, agricole, forestière et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à **condition d'être compatibles** avec la proximité des habitations.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des réseaux et des équipements internes nécessaires à l'ensemble de la zone.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux doit répondre aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

L'aménagement de la rue devra tenir compte des eaux de ruissellement actuelles et des futures eaux supplémentaires.

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que prévues dans le zonage d'assainissement), il est obligatoire de brancher les eaux usées sur le réseau public d'assainissement. Tout rejet d'effluent de nature non domestique dans le réseau public d'assainissement devra être subordonné à une autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux usées devront obligatoirement être branchées sur un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètres le long de la limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

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

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes, cellules à grain...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres pour les constructions principales et 2.50 mètres pour les annexes.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil. Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés. Les remblais ne doivent jamais accentuer les pentes. A l'inverse, rendre un terrain en pente plus horizontal est possible. Un mur de soutènement peut aider à obtenir cette horizontalité (mur de 80 cm maximum).

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Antennes paraboliques et équipements liés aux économies d'énergie : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux de la façade ou des toitures.

Clôtures :

Les matériaux utilisés pour la clôture devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction existante à clôturer.

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,8 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (grillage) ou d'une haie,
- soit de grilles et grillages.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (grillage) ou d'une haie,
- soit de grilles et grillages.

Toitures :

Formes de toitures

Les toitures à un seul pan sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

- S'il existe un angle de pente, il doit être au moins égale à 40 % pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toitures devront être choisis en fonction des matériaux traditionnels de la région.

Dans le cas des réhabilitations, les matériaux de couverture seront traités dans le respect et en cohérence avec le style du bâtiment.

Pour les annexes, les matériaux légers sont autorisés. Est entendu par matériaux légers, toute structure facilement démontable, à l'inverse de la maçonnerie.

Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient prévus pour rester apparents.

Les couleurs autorisées pour les façades, menuiseries et ferronneries seront choisies dans le nuancier annexé au présent document.

Article 12 – 1AU : 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. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Il est exigé au minimum pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place de stationnement accessible depuis l'emprise publique.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.
- 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 travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être aménagées et entretenues. 50 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de préférence polyspécifiques (composée de plusieurs essences), de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx

Caractères de la zone 2AUx

La zone 2AUx est un espace destiné à être urbanisé dans le futur, à destination des activités. Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

Article 2AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celle visée en article 2.

Article 2AUx 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages à caractère technique à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.
- Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUx 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article 2AUx 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AUx 5 – Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 2AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions ou installations autorisées par le présent règlement devront s'implanter au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Article 2AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations autorisées par le présent règlement devront s'implanter au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Sans objet.

Article 2AUx 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AUx 10 – Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article 2AUx 11 – Aspect extérieur

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Article 2AUx 12 – Stationnement

Sans objet.

Article 2AUx 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUx 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone A :

A : zone agricole : elles correspondent aux secteurs dédiés à l'activité agricole où sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient fonctionnellement nécessaires à l'activité agricole.

Aa : zone agricole protégée en raison de son intérêt paysager ou de la protection des puits de captage d'eau potable.

La constructibilité de certains secteurs de la zone A peut être réduite par le projet du périmètre de protection des puits de captage ou par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

L'instauration prochaine d'une servitude d'utilité publique liée à la protection du périmètre de protection de captages d'eau potable nécessitera la mise à jour du document d'urbanisme lors de la mise en compatibilité.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions particulières au secteur Aa :

Toutes constructions, installations ou occupations du sol sont interdites hormis celles citées à l'article 2.

Dispositions particulières au secteur A :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations non liées fonctionnellement à l'activité agricole ou non liées aux équipements ou aux services publics.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La constructibilité de certains secteurs de la zone A peut être réduite par le projet du périmètre de protection des puits de captage ou par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Dispositions particulières au secteur Aa :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées à condition d'être :

- des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et ne pas excéder 20 m² et 3,5 mètres de hauteur au faitage,
- des serres de maraichage.

Dispositions particulières au secteur A :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation principale sont autorisées à condition d'être liées fonctionnellement à l'activité agricole.

Elles devront s'implanter dans une limite de 50 mètres autour des bâtiments agricoles, et devront être édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – A : desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux doit répondre aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que prévues dans le zonage d'assainissement), il est obligatoire de brancher les eaux usées sur le réseau public d'assainissement. Tout rejet d'effluent de nature non domestique dans le réseau public d'assainissement devra être subordonné à une autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux usées devront obligatoirement être branchées sur un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés. La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance minimum de 5 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètre le long de la limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage, à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes, cellules à grain...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

La hauteur au faîtage d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée au maximum à 16 mètres.

La hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage d'habitation sera limitée au maximum à 9 mètres.

Article 11 – A : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil. Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés. Les remblais ne doivent jamais accentuer les pentes. A l'inverse, rendre un terrain en pente plus horizontal est possible. Un mur de soutènement peut aider à obtenir cette horizontalité (mur de 80 cm maximum).

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Antennes paraboliques et équipements liés aux économies d'énergie : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux de la façade ou des toitures.

Pour les constructions à usage agricole :

L'aspect des constructions à usage d'activités doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Clôtures :

Les matériaux utilisés pour la clôture devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction existante à clôturer.

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,8 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (grillage) ou d'une haie,
- soit de grilles et grillages.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (grillage) ou d'une haie,
- soit de grilles et grillages.

Toitures :

Formes de toitures

Les toitures à un seul pan sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

- S'il existe un angle de pente, il doit être au moins égale à 60 % pour les constructions à usage d'habitation.

- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toitures devront être choisis en fonction des matériaux traditionnels de la région.

Dans le cas des réhabilitations, les matériaux de couverture seront traités dans le respect et en cohérence avec le style du bâtiment.

Pour les annexes, les matériaux légers sont autorisés. Est entendu par matériaux légers, toute structure facilement démontable, à l'inverse de la maçonnerie.

Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient prévus pour rester apparents.

Les couleurs autorisées pour les façades, menuiseries et ferronneries seront choisies dans le nuancier annexé au présent document.

Article 12 – A : 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 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.
- 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 travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être aménagées et entretenues. 50 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de préférence polyspécifiques (composée de

plusieurs essences), de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Ni : zone naturelle comprenant des prairies, et majoritairement située en zone inondable.

Nl : zone naturelle à destination des activités de loisir accueillant le camping municipal.

Nf : zone naturelle forestière.

La constructibilité de certains secteurs de la zone N peut être réduite par le projet du périmètre de protection des puits de captage ou par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

L'instauration prochaine d'une servitude d'utilité publique liée à la protection du périmètre de protection de captages d'eau potable nécessitera la mise à jour du document d'urbanisme lors de la mise en compatibilité.

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'habitation.

Sont interdits les changements de destination des annexes à usage d'habitat.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

La constructibilité de certains secteurs de la zone N peut être réduite par le projet du périmètre de protection des puits de captage ou par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

Sont autorisées l'extension, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU,

Sont autorisées les aires de jeux et de sports non motorisés à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,

Sont autorisés les refuges liés au tourisme à condition d'être ouverts au vent sur un côté au moins et de ne pas excéder 40 m².

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Disposition particulière au secteur Nf :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles liées à l'exploitation forestière.

Disposition particulière au secteur NI :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles liées à l'activité touristique.

Dispositions particulières au secteur Ni :

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées à condition d'être :

- des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et ne pas excéder 20 m² et 3,5 mètres de hauteur au faitage,
- des serres de maraichage.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat à condition de n'être que des annexes et d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction à usage principale.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – N : desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux doit répondre aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que prévues dans le zonage d'assainissement), il est obligatoire de brancher les eaux usées sur le réseau public d'assainissement. Tout rejet d'effluent de nature non domestique dans le réseau public d'assainissement devra être subordonné à une autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux usées devront obligatoirement être branchées sur un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance minimum de 5 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètres long de la limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout exceptées les éoliennes qui sont soumises à la règle générale.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

La hauteur d'une construction ou d'une installation nouvelle autorisée dans la zone sera limitée au maximum à 3.50 mètres hors tout.

Article 11 – N : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

Article 12 – N : 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 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales. 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 travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT

Références universelles RAL Design

L'accord chromatique entre les différents supports devra être soigneusement recherché.

Un accord entre les teintes est à rechercher. La complémentarité des couleurs est demandée.


FAÇADES :

Enduits à base de chaux aérienne ou hydraulique naturelle blanche teintés dans la masse avec grains sable de rivières lavés visibles.


Les teintes seront choisies entre les ocres beiges, jaunes, orangés ou rosés.

Architecture médiévale ou vernaculaire :

RAL 060 80 30	Design	
RAL 060 90 10	Design	
RAL 070 90 10	Design	
RAL 070 90 20	Design	
RAL 080 90 10	Design	


RAL 080 90 20	Design	
---------------	--------	--

RAL 085 90 30	Design	
---------------	--------	--


RAL 090 90 20	Design	
---------------	--------	--


RAL 090 90 30	Design	
---------------	--------	--

Architecture « classique » fin 17ème, 18ème et 19ème :


RAL 040 80 10	Design	
---------------	--------	--






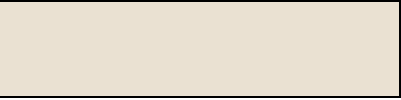

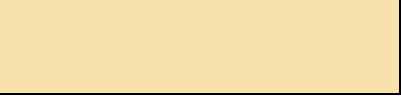
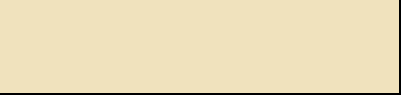
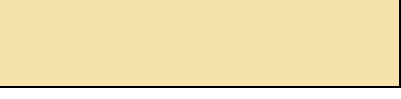

RAL 050 80 20	Design	
---------------	--------	--

RAL 060 80 20	Design	
---------------	--------	--

RAL 060 80 30	Design	
---------------	--------	--

RAL 060 90 10	Design	
---------------	--------	--

RAL 070 90 10	Design	
---------------	--------	--

RAL 070 90 20	Design	
RAL 075 90 20	Design	
RAL 080 80 05	Design	
RAL 080 80 10	Design	
RAL 080 80 20	Design	
RAL 080 90 10	Design	
RAL 080 90 20	Design	
RAL 085 90 30	Design	
RAL 090 90 20	Design	
RAL 090 90 30	Design	
RAL 100 80 05	Design	










RAL 100 80 10	Design	
---------------	--------	--

RAL 160 80 05	Design	
---------------	--------	--

MENUISERIES :

Peintures mates ou satinées ton sur ton entre menuiseries et parties pleines (panneaux, volets, portes et toutes surfaces pleines) rechapés possible tons sur tons sur parties moulurées.

Les teintes bois ainsi que les lasures sont autorisées.

RAL 000 85 00	Design	
RAL 070 80 10	Design	
RAL 085 80 10	Design	
RAL 100 80 05	Design	
RAL 120 80 05	Design	
RAL 130 80 50	RAL Design	
RAL 150 70 30	RAL Design	
RAL 150 70 40	RAL Design	
RAL 160 80 05	Design	

RAL 180 80 05	Design	
---------------	--------	--

RAL 200 80 05	Design	
---------------	--------	--

RAL 220 80 05	Design	
---------------	--------	--

RAL 240 80 05	Design	
---------------	--------	--











RAL 240 80 10	Design	
---------------	--------	--


RAL 250 80 10	Design	
---------------	--------	--

RAL 260 80 05	Design	
---------------	--------	--


RAL 260 80 10	Design	
---------------	--------	--


Autres teintes :

RAL 000 25 00	RAL Design	
RAL 000 35 00	RAL Design	
RAL 010 30 30	RAL Design	
RAL 010 30 35	RAL Design	
RAL 010 30 40	RAL Design	
RAL 010 50 20	Design	
RAL 020 50 20	Design	
RAL 030 60 20	Design	
RAL 040 60 20	Design	
RAL 095 90 30	RAL Design	


RAL 095 90 40	RAL Design	
---------------	------------	--


RAL 095 90 59	RAL Design	
---------------	------------	--

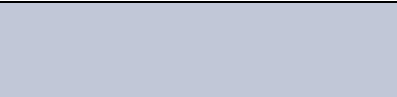
RAL 200 60 05	Design	
---------------	--------	--

RAL 250 60 20	RAL Design	
---------------	------------	--

RAL 250 60 25	RAL Design	
---------------	------------	--







RAL 250 60 30	RAL Design	
---------------	------------	--

RAL 280 70 15	Design	
---------------	--------	--

RAL 280 80 10	Design	
---------------	--------	--

FERRONNERIES :

Peintures mates ou satinées :

RAL 000 15 00	Design	
RAL 000 85 00	RAL Design	
RAL 085 50 50	RAL Design	
RAL 085 70 50	RAL Design	
RAL 110 60 65	RAL Design	
RAL 220 40 05	Design	

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE