Commune de

PANISSIÈRES

(Département de la Loire)

4. REGLEMENT

Arrêté le *25 juillet 2011*

Approuvé le 26/04/2012

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social : 11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne - Tél : 04 77 70 55 37

Agence de Roanne : Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne – Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales p.2

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines p.9

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser p.25

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles p.40

TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles p.44

ANNEXES p.48

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

ARTICLE DG 1 :
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PANISSIERES, dans le département de La Loire.

Il fixe, sous réserve de toute autre règlementation en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE DG 2 :
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

I) Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme ;

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer ;

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire ;

II) Prévalent sur le PLU :

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

La loi du 21 septembre 1941 relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.

La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.

La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.

La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.

La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.

La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Le livre V du code du patrimoine et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive.

ARTICLE DG 3 :
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. **Les zones urbaines sont dites zones U**. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte les sous secteurs suivants :

UB : zone urbaine dense du bourg,
UC : zone urbaine peu dense,
UF : zone urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques.

2. les zones à urbaniser sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La zone AU comporte les sous secteurs suivants :

AU : zone d'urbanisation future différée soumise à une révision ou une modification du PLU
AUa : zone d'urbanisation « immédiate » à vocation dominante d'habitat,
AUF : zone d'urbanisation future réservée à l'accueil d'activités économiques.

3. **les zones agricoles sont dites zones A.** Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

4. **les zones naturelles sont dites zones N**. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte les sous-secteurs suivants :

N : zone naturelle protégée et zone naturelle correspondant à des implantations ponctuelles d'habitations en milieu diffus,
NL : zone naturelle réservée aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

Sur le plan figure également :

les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE DG 4 :
ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme
Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE DG 5 :
RECONSTRUCTION EN CAS DE DESTRUCTION OU DE DEMOLITION

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Selon la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 article 1er, « peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Article DG 6 :
ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie.

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 des 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 modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « …les autorités compétentes 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.»

Article DG 7 :
RISQUE NATUREL D'INONDATION

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) ;
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996).

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

Article DG 8 :
DEFINITIONS DE BASE

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

ALIGNEMENT : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

ANNEXE :
Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m²) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques…). Dans le présent règlement, les annexes supérieures ou égales à 20 m ² d'emprise au sol sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les bâtiments d'habitation.
A noter que l'annexe accolée au bâtiment est considérée comme une extension au sens du présent PLU.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : Il s'agit du quotient de l'emprise totale de la construction par la surface du terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Il est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par m² de sol.

SURFACE DE PLANCHER : Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Article DG 9 :
ACCES ET VOIRIE

ACCES :

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

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

3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;

5. Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure des routes départementales ;

ROUTES DEPARTEMENTALES			**MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE**	
N° Nature		Catégorie	Habitations	Autres constructions
27	RIL	3	15 m	15 m
60	RIG	2	25 m	20 m
103	RIL	4	15 m	15 m
113	RIL	4	15 m	15 m

6. Le long des routes départementales n°27, n°60, n°103, n°113 la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;

7. Recul des obstacles latéraux : le recul à observer est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette…) ou, en cas de talus amont en pente raide, le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé) ;

8. Recul des extensions de bâtiments existants : les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

VOIRIE :

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques ou privées doivent présenter les caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie ;

2. Pour les voies publiques se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement aux dimensions règlementaires devra être privilégiée, afin que les véhicules, notamment de collecte des ordures ménagères et de secours, puissent faire demi-tour le cas échéant ;

3. Les voies d'accès ne doivent comporter ni marches, ni obstacles susceptibles d'interdire la circulation.

Article DG 10 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT :
Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire), s'il existe, ou à un assainissement individuel approprié.

En tout état de cause indépendamment de l'épuration de ces eaux, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention, le cas échéant. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel ;

2. 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 ;

3. Tout rejet dans le réseau public sera soumis à autorisation préalable de la commune ;

4. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

   - le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
   - la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

RESEAUX DIVERS
Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB
UC
UF

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités dans une perspective de mixité urbaine.

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

ARTICLE UB 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
2. Les constructions et occupations du sol à usage agricole et industriel ;
3. Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
4. Les caravanes isolées ;
5. Les terrains de camping et caravanage ;
6. Les carrières ;
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UB 2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1. Toutes constructions non interdites par l'article UB1 et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

ARTICLE UB 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

ARTICLE UB 5 :
CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Se reporter à l'article DG 9.

2. Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant.

3. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

4. Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
   - pour les constructions implantées en continuité avec une construction déjà construite en retrait. Dans ce cas un mur de clôture à l'alignement pourra être imposé pour assurer la continuité du bâti,
   - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
   - pour les constructions annexes implantées à l'arrière de la construction principale,
   - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles.

5. Pour les constructions n'occupant pas la totalité du linéaire, un mur de clôture ou un porche complétera l'implantation de la construction pour la partie restante.

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

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

2. En bordure des voies publiques, les constructions doivent être implantées soit :
   - d'une limite latérale à l'autre,
   - sur au moins une limite séparative. Dans ce cas un mur de clôture à l'alignement pourra être imposé pour assurer la continuité du bâti. La distance aux autres limites étant égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

3. Des implantations différentes sont autorisées (retrait min 3m) pour tenir compte du bâti existant (non implanté en limite) et pour les constructions annexes. Dans ce cas, un porche ou un mur traité dans des matériaux et des couleurs identiques au bâtiment existant pourra être imposé afin d'assurer la continuité du bâti côté rue.

4. Au-delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :
   - soit en limite séparative si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, ou si leur hauteur est inférieure à 4 mètres ;
   - soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

ARTICLE UB 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle du bâti voisin. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne peut excéder un niveau.
2. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout et 15 mètres pour les faitages hormis pour les constructions nouvelles remplaçant une construction existante et les extensions, dont la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant.
3. Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

ARTICLE UB 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant dans l'annexe architecturale et paysagère du présent règlement.

ARTICLE UB 12 :
STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est la zone urbaine peu dense en périphérie du bourg affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics.

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

Article UC 1 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
2. Les constructions et occupations du sol à usage agricole et industriel ;
3. Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
4. Les caravanes isolées ;
5. Les terrains de camping et caravanage ;
6. Les carrières ;
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Article UC 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1. Toutes constructions non interdites par l'article UC1 et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article UC 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

Article UC 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UC 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Se reporter à l'article DG 9.
2. Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
3. Des implantations différentes sont possibles jusqu'à permettre éventuellement une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité, dans les cas suivants :

   - les opérations d'ensemble,
   - les extensions de bâtiments ne respectant pas le recul,
   - les constructions annexes,
   - pour tenir compte du bâti existant ne respectant pas le recul,
   - pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. Des implantations différentes sont possibles pour :

   - les extensions de bâtiments ne respectant pas le recul,
   - pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

Article UC 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UC 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions d'habitations individuelles principales,
- 4 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments annexes,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les immeubles collectifs, les équipements publics et les bâtiments d'activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UC 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant dans l'annexe architecturale et paysagère du présent règlement.

Article UC 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 :

- 2 places de stationnement par logement,

- pour les opérations comprenant au moins 5 logements, il est exigé en plus ½ place par logement,

Ces normes ne s'appliquent pas :

- aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles,

- pour les logements locatifs sociaux dans les conditions prévues à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour les constructions à usage commercial : si la surface de vente est supérieure à 250 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Article UC 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé..) comportant plus de 5 logements, des espaces communs à tous les lots devront être aménagés en espace vert ou de jeux proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager pourra être exigé.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².

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.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est une zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles ainsi que les logements des personnes ou des familles assurant leur fonctionnement.

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

Article UF 1 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
2. Les caravanes isolées ;
3. Les terrains de camping et caravanage ;
4. Les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs ;
6. Les constructions et occupations du sol à usage agricole ;
7. Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autre que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UF2.

Article UF 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'activités économiques (industrie, commerce, artisanat, bureaux…) ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
3. Les affouillements et exhaussements de sols sous la condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités et ne pourront pas être vendus séparément ;
5. L'extension dans la limite de 50% de la surface de plancher des constructions d'habitation existantes ;
6. Les constructions d'annexes (garages, …) à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² ;
7. Les ouvrages techniques ou d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des activités économiques visées.

SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

ACCES :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
2. Les occupations et utilisations du sol peuvent 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.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

VOIRIE :

1. 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.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
3. 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.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
5. Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article UF 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

EAU POTABLE :

Toute construction 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 l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.

ASSAINISSEMENT :

Les eaux pluviales seront évacuées soit au collecteur séparatif, soit dans les grands fossés de surface.

Eaux résiduaires et industrielles polluées : elles seront obligatoirement évacuées dans le collecteur d'eaux usées de la zone d'activités. Elles seront traitées avant leur rejet conformément aux normes en vigueur.

Les eaux de refroidissement non usées : éventuellement, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, dans la limite des règlements sanitaires en vigueur (température, pollution…).

Pour chaque réseau : un regard de visite sera exécuté en limite intérieure de chaque lot afin de permettre les contrôles nécessaires.

Eaux usées autres que domestiques :
Elles comprennent :

Les eaux sans caractéristiques spéciales :
- les eaux d'origine industrielle, artisanale, agricole devront satisfaire aux conditions des règlements relatifs au rejet des eaux résiduaires par les établissements classés, et être, si besoin assorties d'un pré-traitement,
- les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau des huiles ou corps solides seront tenues à installer un puisard au départ du branchement. Ce puisard sera doté d'un séparateur adapté à la densité des huiles susceptibles d'être déversées.

Les eaux avec caractéristiques spéciales :
- Les eaux entrainant pour le réseau et la station d'épuration des sujétions spéciales d'aménagement peuvent être admises selon des conditions à définir par les services autorisés,
- Les travaux qu'entrainent ces aménagements peuvent comporter des participations financières.

Déversements interdits
Quelque soit la nature des eaux rejetées, il est formellement interdit de déverser :
- le contenu des fosses fixes,
- l'effluent des fosses de type « fosses septiques »,
- des ordures ménagères, des liquides ou vapeurs corrosifs,
- des acides, des matières susceptibles de provoquer des incendies ou des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leurs dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des vapeurs ou des liquides d'une température supérieure à 50°,
- et d'une façon général, tout corps solide ou non, de nature à nuire au bon état et au bon fonctionnement du réseau et de la station d'épuration.

Traitements particuliers
Les effluents ou déchets nécessitant un traitement particulier in situ seront traités sous la responsabilité propre des industriels ou entrepreneurs concernés avant rejet dans les réseaux du parc d'activités ou évacuation du site.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Un mode de rétention spécifique à la parcelle pour les eaux de toiture et pour les aires imperméabilisées devra être mis en place au-delà d'une surface imperméabilisée supérieure à 50% de la parcelle.
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.
Les eaux de ruissellement des aires de stationnement ou de manœuvre des poids lourds ou des aires de stationnement d'un total cumulé de plus de 50 places de stationnement de véhicules sur la parcelle considérée devront être collectées et traitées préalablement à leurs rejets dans les collecteurs, notamment pour les hydrocarbures.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

DIVERS ET ELIMINATION DES DECHETS INDUSTRIELS :

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.
Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité.
Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux règlementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur brûlage est interdit. Le stockage se fera à l'abri de la vue du public.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

Article UF 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UF 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à l'article DG 9.

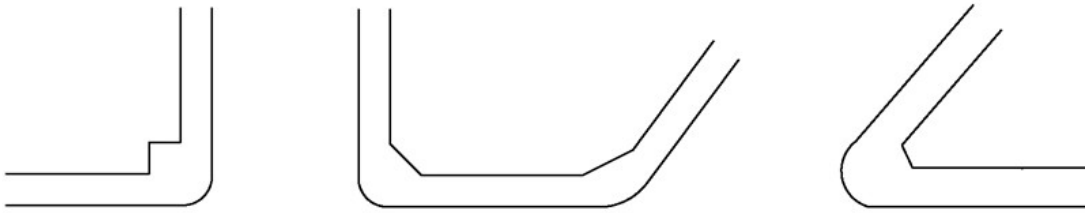
Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Par ailleurs, des reculs excédant les minimas indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Des implantations différentes sont admises sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité, dans les cas suivants :

- pour les extensions et reconstructions de constructions existantes à condition de respecter la distance existante,
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (services des télécommunications, de télédiffusion, installations nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières, …),
- pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé, suivant les croquis ci-dessous :



Article UF 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Pour les constructions à usage d'habitation : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les autres constructions : si la parcelle voisine est en zone UF, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Des implantations différentes sont possibles pour :

- les extensions de bâtiments ne respectant pas le recul,

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UF 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UF 9 :
EMPRISE AU SOL

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article UF 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et 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'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, mâts d'antenne, etc...).

Article UF 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 PLU :

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

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.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
Les habitations à caractère contemporain en harmonie avec les bâtiments d'activités seront privilégiées.

1- Implantation et volumes :
Les demandes d'autorisation de construire ou d'occuper le sol devront être accompagnées d'éléments graphiques et techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant (simulation d'insertion informatique, photomontage), conformément aux dispositions de la circulaire n°94-54 du 30 juin 1994, relative aux modalités d'application du décret n°94-408 du 18 mai 1994 (volet paysager du permis de construire).

Les formes et dimensions des constructions devront rester simples afin de consacrer le meilleur de l'effort de conception à la qualité des matériaux et de leur assemblage d'une part, et de permettre l'extension ou l'adaptabilité des bâtiments dans le temps d'autre part.
Les programmes mixtes de nature complexe doivent être reliés par leur épannelage et l'harmonie de leurs matériaux et couleurs.

D'une manière générale, les projets prendront en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné pour les façades principales sur rue ou voie publique (matériaux de plus grande qualité) tandis que les faces arrières, généralement organisées autour d'un espace accessible aux poids lourds et aux engins de toute nature, pourront regrouper les ouvrages techniques et fonctionnels de livraison, quais, stockage et production, dans des espace clos à la vue depuis les voies de desserte externes. C'est également là que seront rassemblés en des lieux explicitement définis et bâtis, protégés de la vue et accessibles depuis les voies publiques les stockages extérieurs et produits à évacuer.

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. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. Un effort de conception important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

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. Elles seront de couleur sombre.
Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

2- Toiture :
Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°). Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert.
Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.
Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol. Elles seront cachées par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade. Pour les constructions abritant des activités, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb, les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs). Les couleurs utilisées ne seront pas vives et les matériaux ne seront pas réfléchissants.
Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.
La ligne de faîtage principale sera préférentiellement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert le lot.

3- Façades et Matériaux :
Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales :
- bardage à nervures horizontales prédominantes,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton clair,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.
Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris ou verts : gris ou vert clair au gris ou vert foncé en tonalité générale. L'emploi du bois est autorisé dans une palette naturelle (lasure ou aspect naturel).
Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc ne seront possibles que pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

4- Clôtures :
Les clôtures sont facultatives. Les clôtures en fils barbelés sont interdites, les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...) sont interdits. Les clôtures lorsqu'elles existent 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 (la partie du mur de soutènement étant inclue).Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres (la partie du mur de soutènement étant exclue).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.
Elles pourront éventuellement être doublées par une haie végétale.
Chaque fois qu'il sera possible, on préfèrera une conception d'aménagement qui supprime les clôtures ou en limite le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions, en excluant si possible les aires de stationnement des véhicules.
Les teintes dominantes seront dans la gamme des verts (RAL : 6002, 6004, 6005) ou des gris.

5- Les enseignes :
Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade. Les enseignes en superstructure sur terrasse, lumineuses ou non, sont interdites. On leur préférera des enseignes peintes ou en relief sur le plan de façade, ou des barrettes/enseignes basses implantées dans l'espace privatif paysager de front de voie publique (moins d'1.5m de hauteur).
Les enseignes ne pourront être apposées que sur le bâtiment et/ou le muret d'entrée. Les panneaux et portiques sont interdits.

6- Stockage :
Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques.
Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels.
L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
Les stockages de terre et de remblai sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité de l'exploitant. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.
Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques). L'emploi de canisse est interdit.

7- Tenue des parcelles :
Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une

marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article UF 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article UF 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations. Toutes les précautions nécessaires devront être prises pour conserver (entretenir) et maintenir en l'état les arbres isolés remarquables et haies bocagères. 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.
Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et de manœuvre, ou par les aires de stationnement devront être aménagées en espaces verts. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre dans le cas général.

La création ou l'extension d'activités susceptible de porter atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure organisé en haie bocagère à dominante de feuillus.
Les espaces libres de toute construction à l'intérieur des lots ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les marges de recul le long des voies publiques seront végétalisées.
Pour tout aménagement des espaces libres, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales, si possible non résineuses sont recommandés. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, aires de stockage admises dans la zone.

Les aires de stationnement VL non attenantes aux bâtiments seront intégrées dans des espaces verts, des surfaces engazonnées ou dans le cas de surfaces réduites partiellement bordées de haies de feuillus d'essences rustiques d'une hauteur taillée de 1 mètre.
Ces dispositions sont prises pour obtenir une répartition équilibrée et harmonieuse entre les surfaces végétalisées et les surfaces revêtues. La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m² d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité dans la mesure du possible avec des revêtements de surface perméable afin de limiter l'imperméabilisation de la zone.

Les aires de stationnement PL et gros engins ne sont pas soumises aux prescriptions du paragraphe précédent destinées aux VL. Elles devront par contre présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres, et rejetées une eau non polluée dans le milieu naturel (filtration dans un séparateur d'hydrocarbure).

Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

Dans la mesure du possible, les talus ne devront pas excéder une pente de 3 de base pour 2 de hauteur. Des redans devront être aménagés pour des hauteurs supérieures à 4m. Ils seront obligatoirement plantés dès leur mise en place avec des végétaux rustiques.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU
AUa
AUF

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et à accueillir de l'habitat.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établi avant toute utilisation.

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

Article AU 1 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

Article AU 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1. Les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif (services des télécommunications, de télédiffusion, installations nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières, …).

SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Ces constructions sont soumises aux dispositions des articles AUa 3 à AUa 13.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

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

Article AUa 1 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
2. Les constructions et occupations du sol à usage agricole et industriel ;
3. Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
4. Les caravanes isolées ;
5. Les terrains de camping et caravanage ;
6. Les carrières ;
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Article AUa 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1. Toutes constructions non interdites par l'article AUa 1 et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article AUa 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

Article AUa 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUa 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Se reporter à l'article DG 9.
2. Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
3. Des implantations différentes sont possibles pour :

   - les opérations d'ensemble,
   - les extensions de bâtiments ne respectant pas le recul,
   - pour tenir compte du bâti existant,
   - pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. Des implantations différentes sont possibles pour :

   - les extensions de bâtiments ne respectant pas le recul,
   - pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

Article AUa 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AUa 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions d'habitations individuelles principales,
- 4 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments annexes,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les immeubles collectifs, les équipements publics et les bâtiments d'activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article AUa 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant dans l'annexe architecturale et paysagère du présent règlement.

Article AUa 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 :

- 2 places de stationnement par logement,
- pour les opérations comprenant au moins 5 logements, il est exigé en plus ½ place par logement,

Ces normes ne s'appliquent pas :

- aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles,
- pour les logements locatifs sociaux dans les conditions prévues à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour les constructions à usage commercial : si la surface de vente est supérieure à 250 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Article AUa 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé..) comportant plus de 5 logements, des espaces communs à tous les lots devront être aménagés en espace vert ou de jeux proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager pourra être exigé.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².

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.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUF est une zone à urbaniser destinée à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles ainsi que les logements des personnes ou des familles assurant leur fonctionnement.

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

Article AUF 1 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
2. Les caravanes isolées ;
3. Les terrains de camping et caravanage ;
4. Les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs ;
6. Les constructions et occupations du sol à usage agricole ;
7. Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autre que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article AUF2.

Article AUF 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'activités économiques (industrie, commerce, artisanat, bureaux…) ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
3. Les affouillements et exhaussements de sols sous la condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités et ne pourront pas être vendus séparément ;
5. L'extension dans la limite de 50% de la surface de plancher des constructions d'habitation existantes ;
6. Les constructions d'annexes (garages, …) à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² ;
7. Les ouvrages techniques ou d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des activités économiques visées.

SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

ACCES :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
2. Les occupations et utilisations du sol peuvent 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.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

VOIRIE :

1. 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.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
3. 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.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
5. Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article AUF 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

EAU POTABLE :

Toute construction 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 l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.

ASSAINISSEMENT :

Les eaux pluviales seront évacuées soit au collecteur séparatif, soit dans les grands fossés de surface.

Eaux résiduaires et industrielles polluées : elles seront obligatoirement évacuées dans le collecteur d'eaux usées de la zone d'activités. Elles seront traitées avant leur rejet conformément aux normes en vigueur.

Les eaux de refroidissement non usées : éventuellement, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, dans la limite des règlements sanitaires en vigueur (température, pollution…).

Pour chaque réseau : un regard de visite sera exécuté en limite intérieure de chaque lot afin de permettre les contrôles nécessaires.

Eaux usées autres que domestiques :
Elles comprennent :

Les eaux sans caractéristiques spéciales :
- les eaux d'origine industrielle, artisanale, agricole devront satisfaire aux conditions des règlements relatifs au rejet des eaux résiduaires par les établissements classés, et être, si besoin assorties d'un pré-traitement,
- les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau des huiles ou corps solides seront tenues à installer un puisard au départ du branchement. Ce puisard sera doté d'un séparateur adapté à la densité des huiles susceptibles d'être déversées.

Les eaux avec caractéristiques spéciales :
- Les eaux entrainant pour le réseau et la station d'épuration des sujétions spéciales d'aménagement peuvent être admises selon des conditions à définir par les services autorisés,
- Les travaux qu'entrainent ces aménagements peuvent comporter des participations financières.

Déversements interdits
Quelque soit la nature des eaux rejetées, il est formellement interdit de déverser :
- le contenu des fosses fixes,
- l'effluent des fosses de type « fosses septiques »,
- des ordures ménagères, des liquides ou vapeurs corrosifs,
- des acides, des matières susceptibles de provoquer des incendies ou des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leurs dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des vapeurs ou des liquides d'une température supérieure à 50°,
- et d'une façon général, tout corps solide ou non, de nature à nuire au bon état et au bon fonctionnement du réseau et de la station d'épuration.

Traitements particuliers
Les effluents ou déchets nécessitant un traitement particulier in situ seront traités sous la responsabilité propre des industriels ou entrepreneurs concernés avant rejet dans les réseaux du parc d'activités ou évacuation du site.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Un mode de rétention spécifique à la parcelle pour les eaux de toiture et pour les aires imperméabilisées devra être mis en place au-delà d'une surface imperméabilisée supérieure à 50% de la parcelle.
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.
Les eaux de ruissellement des aires de stationnement ou de manœuvre des poids lourds ou des aires de stationnement d'un total cumulé de plus de 50 places de stationnement de véhicules sur la parcelle considérée devront être collectées et traitées préalablement à leurs rejets dans les collecteurs, notamment pour les hydrocarbures.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

DIVERS ET ELIMINATION DES DECHETS INDUSTRIELS :

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.
Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité.
Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux règlementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur brûlage est interdit. Le stockage se fera à l'abri de la vue du public.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

Article AUF 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUF 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à l'article DG 9.

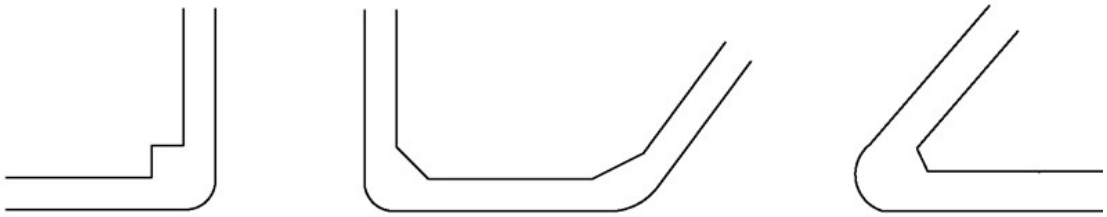
Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Par ailleurs, des reculs excédant les minimas indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Des implantations différentes sont admises sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité, dans les cas suivants :

- pour les extensions et reconstructions de constructions existantes à condition de respecter la distance existante,
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (services des télécommunications, de télédiffusion, installations nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières, …),
- pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé, suivant les croquis ci-dessous :



Article AUF 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Pour les constructions à usage d'habitation : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les autres constructions : si la parcelle voisine est en zone UF, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Des implantations différentes sont possibles pour :

- les extensions de bâtiments ne respectant pas le recul,

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUF 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article AUF 9 :
EMPRISE AU SOL

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article AUF 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et 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'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, mâts d'antenne, etc...).

Article AUF 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 PLU :

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

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.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
Les habitations à caractère contemporain en harmonie avec les bâtiments d'activités seront privilégiées.

1- Implantation et volumes :
Les demandes d'autorisation de construire ou d'occuper le sol devront être accompagnées d'éléments graphiques et techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant (simulation d'insertion informatique, photomontage), conformément aux dispositions de la circulaire n°94-54 du 30 juin 1994, relative aux modalités d'application du décret n°94-408 du 18 mai 1994 (volet paysager du permis de construire).

Les formes et dimensions des constructions devront rester simples afin de consacrer le meilleur de l'effort de conception à la qualité des matériaux et de leur assemblage d'une part, et de permettre l'extension ou l'adaptabilité des bâtiments dans le temps d'autre part.
Les programmes mixtes de nature complexe doivent être reliés par leur épannelage et l'harmonie de leurs matériaux et couleurs.

D'une manière générale, les projets prendront en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné pour les façades principales sur rue ou voie publique (matériaux de plus grande qualité) tandis que les faces arrières, généralement organisées autour d'un espace accessible aux poids lourds et aux engins de toute nature, pourront regrouper les ouvrages techniques et fonctionnels de livraison, quais, stockage et production, dans des espace clos à la vue depuis les voies de desserte externes. C'est également là que seront rassemblés en des lieux explicitement définis et bâtis, protégés de la vue et accessibles depuis les voies publiques les stockages extérieurs et produits à évacuer.

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. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. Un effort de conception important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

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. Elles seront de couleur sombre.
Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

2- Toiture :
Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°). Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert.
Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.
Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol. Elles seront cachées par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade. Pour les constructions abritant des activités, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb, les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs). Les couleurs utilisées ne seront pas vives et les matériaux ne seront pas réfléchissants.
Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.
La ligne de faîtage principale sera préférentiellement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert le lot.

3- Façades et Matériaux :
Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales :
- bardage à nervures horizontales prédominantes,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton clair,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.
Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris ou verts : gris ou vert clair au gris ou vert foncé en tonalité générale. L'emploi du bois est autorisé dans une palette naturelle (lasure ou aspect naturel).
Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc ne seront possibles que pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

4- Clôtures :
Les clôtures sont facultatives. Les clôtures en fils barbelés sont interdites, les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...) sont interdits. Les clôtures lorsqu'elles existent 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 (la partie du mur de soutènement étant inclue).Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres (la partie du mur de soutènement étant exclue).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.
Elles pourront éventuellement être doublées par une haie végétale.
Chaque fois qu'il sera possible, on préfèrera une conception d'aménagement qui supprime les clôtures ou en limite le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions, en excluant si possible les aires de stationnement des véhicules.
Les teintes dominantes seront dans la gamme des verts (RAL : 6002, 6004, 6005) ou des gris.

5- Les enseignes :
Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade. Les enseignes en superstructure sur terrasse, lumineuses ou non, sont interdites. On leur préférera des enseignes peintes ou en relief sur le plan de façade, ou des barrettes/enseignes basses implantées dans l'espace privatif paysager de front de voie publique (moins d'1.5m de hauteur).
Les enseignes ne pourront être apposées que sur le bâtiment et/ou le muret d'entrée. Les panneaux et portiques sont interdits.

6- Stockage :
Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques.
Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels.
L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
Les stockages de terre et de remblai sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité de l'exploitant. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.
Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques). L'emploi de canisse est interdit.

7- Tenue des parcelles :
Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une

marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article AUF 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article AUF 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations. Toutes les précautions nécessaires devront être prises pour conserver (entretenir) et maintenir en l'état les arbres isolés remarquables et haies bocagères. 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.
Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et de manœuvre, ou par les aires de stationnement devront être aménagées en espaces verts. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre dans le cas général.

La création ou l'extension d'activités susceptible de porter atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure organisé en haie bocagère à dominante de feuillus.
Les espaces libres de toute construction à l'intérieur des lots ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les marges de recul le long des voies publiques seront végétalisées.
Pour tout aménagement des espaces libres, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales, si possible non résineuses sont recommandés. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, aires de stockage admises dans la zone.

Les aires de stationnement VL non attenantes aux bâtiments seront intégrées dans des espaces verts, des surfaces engazonnées ou dans le cas de surfaces réduites partiellement bordées de haies de feuillus d'essences rustiques d'une hauteur taillée de 1 mètre.
Ces dispositions sont prises pour obtenir une répartition équilibrée et harmonieuse entre les surfaces végétalisées et les surfaces revêtues. La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m² d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité dans la mesure du possible avec des revêtements de surface perméable afin de limiter l'imperméabilisation de la zone.

Les aires de stationnement PL et gros engins ne sont pas soumises aux prescriptions du paragraphe précédent destinées aux VL. Elles devront par contre présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres, et rejetées une eau non polluée dans le milieu naturel (filtration dans un séparateur d'hydrocarbure).

Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

Dans la mesure du possible, les talus ne devront pas excéder une pente de 3 de base pour 2 de hauteur. Des redans devront être aménagés pour des hauteurs supérieures à 4m. Ils seront obligatoirement plantés dès leur mise en place avec des végétaux rustiques.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUF 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

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

Article A 1 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions et installations de bâtiments agricoles liés et nécessaires à une exploitation agricole,
2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires sous réserve d'être strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes,
3. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole (chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme…) par aménagement et extensions de bâtiments existants et de caractères. Sont exclus du bénéfice de cette disposition : les constructions provisoires et les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m²,
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article A 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

Article A 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article A 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à l'article DG 9.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions devront être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies.

Une implantation différente peut être admise :

- pour la restauration et l'extension de bâtiments existants,
- pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation, de l'orientation des constructions voisines et de la topographie existante, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants éventuels, comme au paysage dans lequel ils s'insèrent.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Une implantation différente peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article A 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout pour les bâtiments d'habitation et 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

La hauteur maximale pourra être dépassée si elle est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité de l'activité agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant dans l'annexe architecturale et paysagère du présent règlement.

Les tunnels à vocation horticole ou maraichère devront être préférentiellement translucides et de couleur verte pour un autre usage.

Article A 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
NL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend :

- un secteur N qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique et comportant un habitat diffus,
- un sous-secteur NL réservée aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

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

Article N 1 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans la zone N :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un impact faible sur le paysage,
3. La restauration, l'amélioration et le changement de destination des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 50 m²,
4. L'extension des constructions existantes dans la limite de 100% de l'emprise au sol existante à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 50m² . La somme des extensions successives est limitée à 100 m² de surface de plancher.
5. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment existant.

Dans la zone NL :

1. le camping caravaning,
2. les habitations légères de loisirs,
3. les équipements sportifs ou de loisirs ou de tourisme et leurs bâtiments annexes,
4. les bâtiments de fonction, les sanitaires et autres commodités à condition d'être liés et nécessaires à une activité existante.

SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article N 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

Article N 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

Article N 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à l'article DG 9.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions autorisées à l'article N 2 devront être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies.

Une implantation différente peut être admise pour :

- la restauration et l'extension de bâtiments existants,
- les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

La hauteur maximum totale ne peut excéder 4 mètres pour les annexes.

Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant dans l'annexe architecturale et paysagère du présent règlement.

Article N 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

Article N 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer aux directives architecturales et paysagères annexées au présent règlement.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ANNEXES

DIRECTIVES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

CONDITIONS POUR LA DEROGATION D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE

ANNEXE I :
DIRECTIVES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

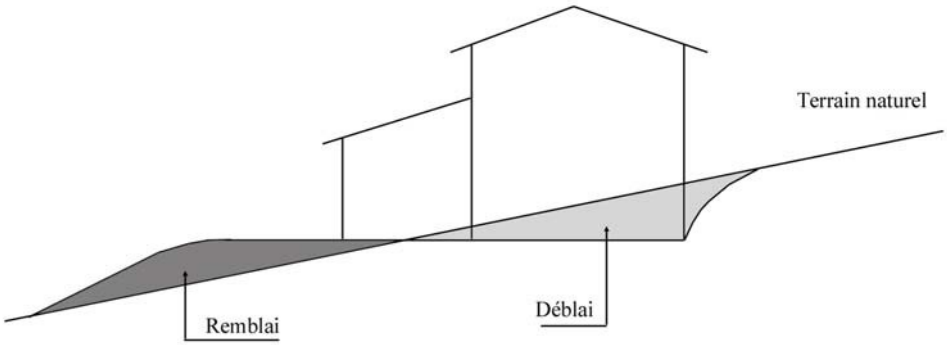
Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et non bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

1. Adaptation du terrain

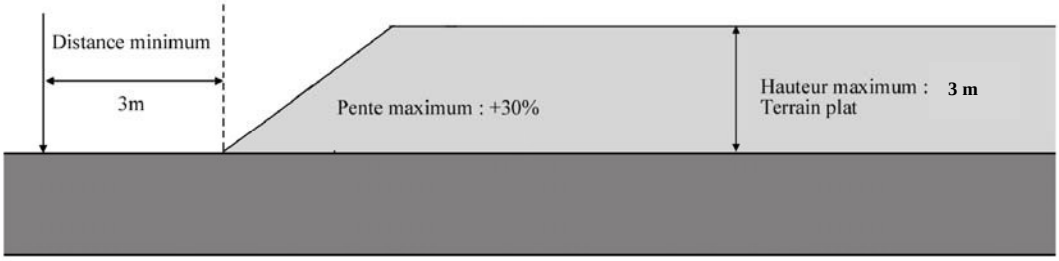
Les projets de constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente, les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (décaissement) et non en saillie.



Sur terrain plat, pour les projets de construction à vocation d'habitation :

- les buttes de terre supérieures à 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 30% ;
- les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 mètre des limites ;
- les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 3m des limites séparatives.



Les talus doivent être végétalisés.

Pour les constructions à usage agricole ou économique :
Dans la mesure du possible, les talus ne devront pas excéder une pente de 3 de base pour 2 de hauteur. Des redans devront être aménagés pour des hauteurs supérieures à 4m. Ils seront obligatoirement plantés dès leur mise en place avec des végétaux rustiques.

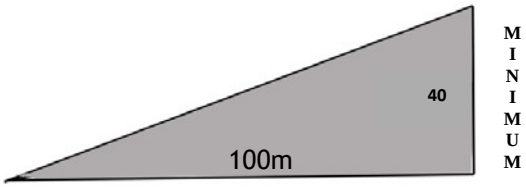
2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation…) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

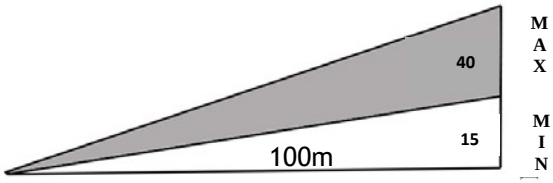
3. Toitures

Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles … ne sont pas concernés par les directives suivantes.

Pente de toitures :



Maison individuelle

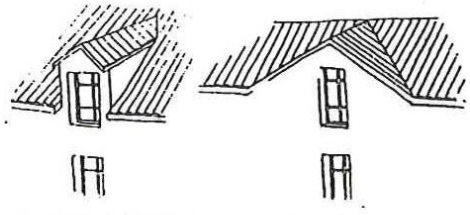


Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux

Bâtiments d'habitation et équipements publics :
Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente supérieure à 40%.

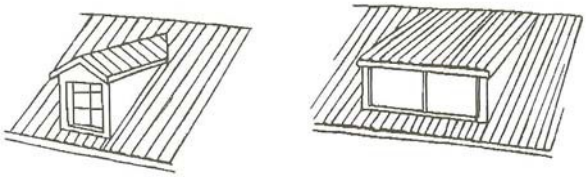
Les toitures à une seule pente non adossées, les lucarnes de toit et chiens assis sans intégration à la pente du toit sont interdits.

AUTORISE



Lucarne à fronton Fronton

INTERDIT



"Jacobine"
"Lucarne à chevalet"
(Ile-de-France)

"Lucarne rampante"
"Chiens assis"
(Normandie-Bretagne)

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées ou pour le raccordement entre deux corps de bâtiments ou pour les bâtiments annexes. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments et être, dans la mesure du possible, parallèle aux courbes de niveau naturelles.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur naturelle rouge nuancé. La réfection des toitures existantes à l'identique est autorisée. Dans certains cas, les couvertures en zinc pourront être tolérées.

Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.

A noter que les éléments de captage de l'énergie, même lorsqu'ils conduisent à adopter une pente de toit supérieure à celle prescrite, et sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site, sont autorisés.

Bâtiments agricoles et bâtiments à usage économique :
Les toitures seront de couleur rouge ou verte éteinte ou sombre et présenteront un aspect mat et une couleur pérenne et entre 15 à 40% de pente pour les bâtiments agricoles, artisanaux, industriels et commerciaux.
L'utilisation de plaques translucides sur les toitures est autorisée pour améliorer la clarté des constructions.

4. Matériaux et couleurs

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment est interdit.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Bâtiments d'habitation :

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur "sable de pays".

Rappel : toute demande de ravalement doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Bâtiments agricoles et d'activités :

Ils doivent s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat, sans être implantés en ligne de crête.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale. Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment de teinte naturelle est interdit.

Les parois verticales des bâtiments agricoles et d'activités devront être soit en bardage bois ou métal, soit en matériaux enduits ou teintés.

Locaux annexes, extensions :

Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m²) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques…) ;

Les façades de ces bâtiments devront être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal ou à défaut être réalisées avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre…).

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

Postes de transformation EDF :

Les postes de transformation devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement. Ils devront être en bardage bois ou, à défaut, recouverts avec des enduits de façades.

5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures en fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est à vocation agricole.

Les clôtures agrémentées de plantations plus élevées sont autorisées.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdits.

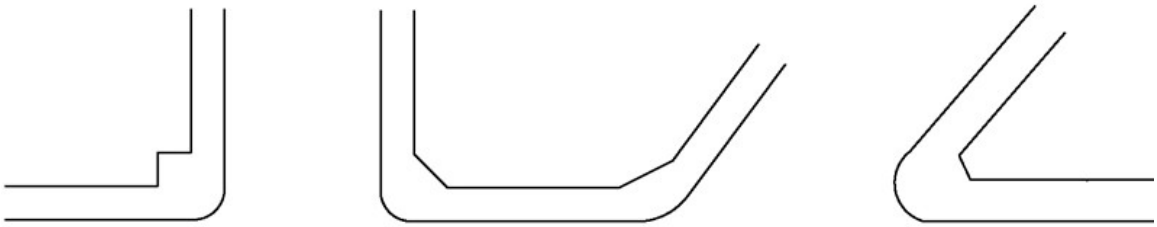
Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1.80m.

Les clôtures pleines devront être agrémentées d'une couverture tuiles ou pierres. A défaut, elles devront présenter une maçonnerie arrondie empêchant la stagnation des eaux pluviales sur la clôture.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public, à partir du terrain naturel en limite séparative.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-après :



6. Aspect extérieur des parcelles

Il pourra être imposé des plantations afin de masquer les installations annexes aux bâtiments.
Pour les activités économiques, les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

7. Architecture et constructions bioclimatiques

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.
Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique, tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les serres, les éoliennes ou les panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer soit à la pente du toit soit à la façade.

8. Piscines

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement/recul par rapport aux limites séparatives).
Ils pourront toutefois être implantés en limite séparative si un mur de clôture est réalisé.

9. Végétaux

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.
Les haies mono végétales sont interdites. Des essences variées doivent constituer les haies.

Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

Plantes de haut jet

Acacia, Aulne, Bouleau, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule.

Arbustes buissonnants ou intermédiaires

Troènes, lauriers, charmille, noisetiers, aubépines, peupliers, aulnes, prunelliers.

Arbustes d'ornement

- Hauteur 60cm – 1 m :

Hortensia, Azalée, Rhododendron, Potentille, Carioptéris, Berbéris, Symphorine boule, Mahonia.

- Hauteur 2m – 2.5 m :

Floraison de printemps : Forsythia jaune, Groseiller sanguin, Seringat blanc, Deutzia blanc, Weigelia, Lilas, Spirée Van Houttei, Viburnum boule de neige, Kerria ou corète de Japon, Genet.
Floraison d'été : Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif, Spirée Billardi.
Fruits d'automne : Houx, Cornouiller, Cotonéaster Franchetti.

ANNEXE II :
CONDITIONS POUR LA DEROGATION D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Exploitation agricole :
L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la Surface Minimum d'Installation (SMI) définie par arrêté préfectoral pour le Département.
Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».
Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

Lien avec l'exploitation agricole :
Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :
L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.