

Commune de Beauregard-Vendon



Révision avec examen conjoint n°1 du PLU

5- Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Décembre 2017

Modification n°1 du PLU approuvée le 11 Octobre 2021

Délibération prescrivant la procédure de révision avec examen conjoint n°1 du Conseil Municipal du 10 Juillet 2020

Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant la procédure de révision avec examen conjoint n°1 du Conseil Municipal du 14 Décembre 2020

Délibération d'approbation du Conseil municipal en date du 11 Octobre 2021
Vue pour être annexé à la délibération du 11 Octobre 2021

Réf : 47034



SOMMAIRE

Sommaire	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Règlement de la zone UA	12
Règlement de la zone UD	18
Règlement de la zone UG	25
Règlement de la zone UE	32
Règlement de la zone UI	37
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	42
Règlement de la zone 1AU	43
Règlement de la zone 2AU	49
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
Règlement de la zone A.....	52
Règlement de la zone N	59



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Beauregard-Vendon.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.



DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :

« 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 ». (R.123-5).

- Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :

(articles R.123.4 – R.123-6)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :

(articles – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être 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. ».

- Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :

(articles - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, 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'espaces naturels ».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Cette reconstruction peut-être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 –APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Beauregard-Vendon s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions d'une même opération et non à l'ensemble d'une opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement est autorisée.

DG 8 – PERMIS DE DÉMOLIR ET DECLARATION PREALABLE

Toutes les zones du PLU sont soumises au permis de démolir, en application des articles L421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont également soumis au permis de démolir.

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable « les travaux, Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage en titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés.

DG 9 – PÉRIMÈTRE DES CANALISATIONS DE GAZ REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11.B DU CODE DE L'URBANISME

La commune est traversée par plusieurs canalisations de gaz, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique (se reporter à la pièce n°7 du présent dossier).

Il est nécessaire de se reporter aux prescriptions inscrites au plan et à la liste des servitudes d'utilités publiques.

Les canalisations de gaz font l'objet de servitudes d'utilité publiques, reportées sur le plan de zonage à titre informatifs (se reporter également aux pièces 7a et 7b du dossier pour plus de précisions).

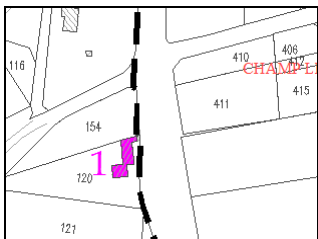


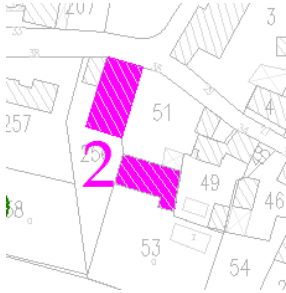
DG 10 – PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES BÂTIS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

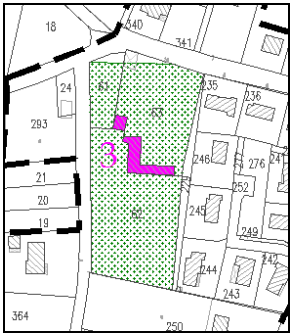
Les espaces verts, parcs, alignements d'arbres, vergers identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions dans le règlement de chacune des zones concernées.

Les espaces bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions définies ci-dessous :

1. Éléments bâtis	
Localisation/identification	Qualification
   Localisation : Parcelle n°120, au bord de la R2144, côté Ouest des Bercias	- Architecture ☒ - Séquence architecturale ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ - Élément arboré ☐ - Paysage / Site ☐ CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR : - Conserver la lisibilité des chaînages d'angle visibles depuis l'espace public - Conserver la lisibilité de l'encadrement des fenêtres en façade - Préférer des teintes de menuiserie sombres qui mettent en valeur les percements et non les menuiseries - Conserver des volets battants 2 vantaux sur la façade principale - Garder l'ordonnancement de la façade, notamment la symétrie, lors de la création d'ouverture.

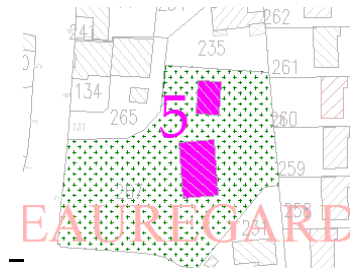
Localisation/identification	Qualification
   Localisation : Parcelle n°53, sur Les Bercias 	- Architecture ☒ - Élément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR : - Conserver la lisibilité des chaînages d'angle visibles depuis l'espace public ainsi que des chaînages horizontaux - Conserver des volets battants 2 vantaux sur la façade principale - Conserver la lisibilité de l'encadrement des fenêtres en façade - Préférer des teintes de menuiserie sombres qui mettent en valeur les percements et non les menuiseries - Garder l'ordonnancement de la façade, notamment la symétrie, lors de la création d'ouverture. - Sur le cuage : conserver les génoises (3 rangs de tuiles creuses). Si des percements nouveaux sont réalisés, ils seront de proportion verticale, en harmonie avec ceux déjà existants.

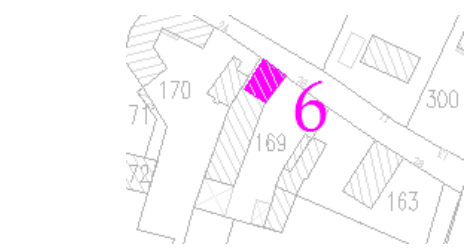


Localisation/identification	Qualification
   Localisation : Parcelles n°61, 62, 63.	- Architecture ☒ - Séquence architecturale ☒ - Espace public ☐ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ - Elément arboré ☒ - Paysage / Site ☐ CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR : - Conserver l'harmonie de la façade : symétrie des ouvertures - Conserver les éléments remarquables présents : La Chapelle et le pressoir.

Localisation/identification	Qualification
  	- Architecture ☒ - Séquence architecturale ☒ - Espace public ☐ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ - Elément arboré ☒ - Paysage / Site ☐ CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR : - Conserver la lisibilité des chaînages d'angle visibles depuis l'espace public - Conserver la lisibilité de l'encadrement des fenêtres en façade - Préférer des teintes de menuiserie sombres qui mettent en valeur les percements et non les menuiseries - Conserver des volets battants 2 vantaux sur la façade principale - Garder l'ordonnancement de la façade, notamment la symétrie, lors de la création d'ouverture.



Localisation/identification	Qualification
  	- Architecture ☒ - Séquence architecturale ☒ - Espace public ☐ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ - Élément arboré ☒ - Paysage / Site ☐ CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR : - Conserver la lisibilité des chaînages d'angle visibles depuis l'espace public - Conserver la lisibilité de l'encadrement des fenêtres en façade - Préférer des teintes de menuiserie sombres qui mettent en valeur les percements et non les menuiseries - Conserver des volets battants 2 vantaux sur la façade principale - Garder l'ordonnancement de la façade, notamment la symétrie, lors de la création d'ouverture.

Localisation/identification	Qualification
  	- Architecture ☒ - Séquence architecturale ☒ - Espace public ☐ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ - Élément arboré ☒ - Paysage / Site ☐ CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR : - Conserver la lisibilité des chaînages d'angle visibles depuis l'espace public - Conserver la lisibilité de l'encadrement des fenêtres en façade - Préférer des teintes de menuiserie sombres qui mettent en valeur les percements et non les menuiseries - Conserver des volets battants 2 vantaux sur la façade principale - Garder l'ordonnancement de la façade, notamment la symétrie, lors de la création d'ouverture.



2. Les Croix	
Qualification	
- Architecture ☒	- Élément arboré ☐
- Séquence architecturale ☐	- Paysage / Site ☐
- Espace public ☐	
- Motif historique ☐	
- Motif culturel ☒	
PRESCRIPTIONS RELATIVES A LEUR PRESERVATION : Les croix identifiées sur le plan de zonage seront entretenues et restaurées à l'identique. Elles devront rester visible depuis l'espace public.	

DG 11 – PERIMETRE D'INCONSTRUCTIBILITE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME, REPERE SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11 B DU MEME CODE.

La commune est traversée 2 routes classées routes à grande circulation en application de l'article L111-6 et L111-7 du Code de l'urbanisme, générant des périmètres d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés :

- une bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe autoroutier est déterminé
- Une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD2144.

Ce principe d'inconstructibilité ne concerne pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine, correspondant à un secteur accueillant des équipements, des services, des commerces et de l'habitat dense. Il s'agit d'une « centralité de bourg à créer ».

Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est nécessaire de se reporter en pièce n°3 du dossier.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les industries
- Les dépôts de matériaux disgracieux
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme toute construction est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L'artisanat, dans la limite de 150m² d'emprise au sol et à condition de ne pas entraîner pour le voisinage de nuisances, d'insalubrité ou d'incommodité
- Les constructions et aménagements autorisés sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs concernés (pièce n°3 du dossier de PLU)
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, seule est autorisée la réalisation d'une construction, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique répondant aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers exutoire avec une rétention préalable.

Le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 m minimum



L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

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

Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite,
- Soit en retrait de 3 m minimum

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m..

Implantation par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait des limites, à une distance au moins égale à 3 m.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

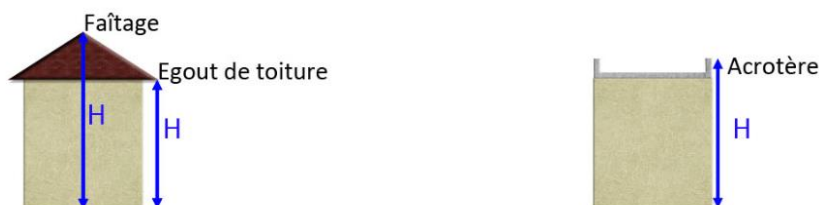
Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage ou l'acrotère, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale n°10.

1) Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- les piscines, les serres, verrières
- les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Toitures et couvertures

Les couvertures doivent être dans les tons de rouges, de type et de forme soit creuse soit romane sur toiture.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 50%.

Les toitures de formes, de type et de couleurs différentes peuvent être réhabilitées à l'identique

Les toitures terrasses sont autorisées.



3) Façades

Les couvertures de façade doivent être dans les tons de gris, de beiges ou ocres jaunes.

Les couleurs blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les locaux annexes doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

4) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs excluant les couleurs trop vives.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être enduites en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur, d'une hauteur maximum de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage (la couleur blanche est interdite), la hauteur totale (mur et grillage) ne devant alors pas excéder 1.8 m
- Soit d'un grillage (la couleur blanche est interdite)
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager.

Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales. La plantation de résineux est interdite.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine, correspondant au tissu historique présent sur le bourg et sur les hameaux.

Elle est concernée par des prescriptions relative à la présence d'une canalisation de gaz (se reporter aux pièces n°7a et 7b du dossier de PLU).

Une sous zone UD1 correspond au tissu historique présent sur le bourg, pour laquelle une mixité de fonctions est davantage recherchée.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les industries
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité existante
- Les dépôts de matériaux disgracieux
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme toute construction est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

En zone UD uniquement, les commerces sont interdits.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L'artisanat, dans la limite de 150m² d'emprise au sol et à condition de ne pas entraîner pour le voisinage de nuisances, d'insalubrité ou d'incommodité
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées :
 - o Les annexes, dans la limite de 20% de l'emprise totale de l'espace vert délimitée sur le plan de zonage :
 - hors emprise des constructions déjà existantes à la date d'approbation de la révision avec examen conjoint n°1 ;
 - et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total, créée à partir de la date d'approbation de la révision avec examen conjoint n°1.
 - o L'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique répondant aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers exutoire avec une rétention préalable.



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.

Le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions (y compris les annexes dont piscines) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

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

Les constructions (hors annexes dont piscines) doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à l'autre
- Soit sur au moins une limite séparative, la distance de retrait à l'autre limite séparative ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (à l'exception des piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait de minimum 3 m

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant dont l'implantation diffère de la règle énoncée ci-dessus , sont autorisés à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.



ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme les annexes doivent s'implanter en retrait de maximum 5 m d'une construction déjà existante.

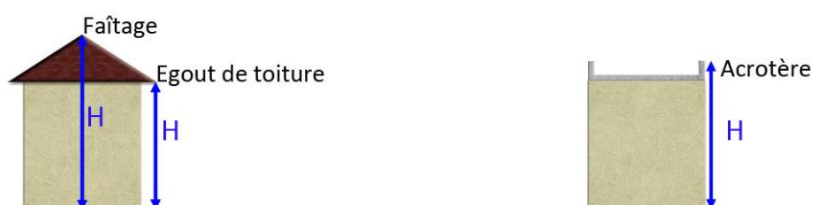
ARTICLE UD 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage ou l'acrotère, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale n°10.

1) Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.



Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- les piscines, les serres, verrières
- les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Toitures et couvertures

Les couvertures doivent être dans les tons de rouges, de type et de forme soit creuse soit romane sur toiture.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 50%.

Les toitures de formes, de type et de couleurs différentes peuvent être réhabilitées à l'identique.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les annexes et pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

3) Façades

Les couvertures de façade doivent être dans les tons de gris, de beiges ou ocres jaunes.

Les couleurs blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les bâtiments anciens doivent être rénovés en respectant leurs aspect et couleurs d'origine.

Les parements de qualité en pierre de taille doivent être conservés.

Les maçonneries extérieures ou faisant l'objet d'extension pourront être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage.

Le rejointement des pierres devra être réalisé dans les tons de beige, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels.

Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les locaux annexes doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

4) Ouvertures et menuiseries

Les fenêtres doivent être de proportion plus haute que large.

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs excluant les couleurs trop vives.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être enduites en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur surmonté d'un grillage (la couleur blanche est interdite), la hauteur totale (mur et grillage) ne devant alors pas excéder 1.8 m
- Soit d'un mur d'une hauteur totale de 1.8 m maximum



ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé la réalisation d'au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipements, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager.

Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

La plantation de résineux est interdite.

Pour les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23° du CU, ne sont autorisés que :

- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales –pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement) ;
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Pour les nouvelles haies bocagères ainsi que les nouvelles haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisés que :

- que des essences autochtones : locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurierscerises, ni de laurier-sauce) dans le cadre de remplacement de haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce) en cas de construction nouvelle d'une haie bocagère ou d'une haie masquant les bâtiments ou à délimiter une propriété.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UG

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UG est une zone urbaine, correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle.

La zone UG est également en partie concernée :

- Par des Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier)
- Par le passage d'une canalisation de transport de gaz (se reporter à la disposition générale n°9)

Se reporter à la disposition générale n°9.

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les industries
- Les entrepôts
- Les terrains de caravanes, de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules et de matériaux disgracieux
- Le commerce
- Les activités artisanales
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme toute construction est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Sur le secteur identifié pour motif archéologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, tout aménagement comportant une atteinte au sous-sol est interdite.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées :
 - o Les annexes, dans la limite de 20% de l'emprise totale de l'espace vert délimitée sur le plan de zonage :
 - hors emprise des constructions déjà existantes à la date d'approbation de la révision avec examen conjoint n°1 ;
 - et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total, créée à partir de la date d'approbation de la révision avec examen conjoint n°1.
 - o L'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- Les constructions et aménagements autorisés sont admis à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs concernés (pièce n°3 du dossier de PLU).



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les seuils des accès au droit de l'alignement doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique répondant aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

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



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers exutoire avec une rétention préalable.

Le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions (hors annexes dont piscine) doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'extension et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de minimum 3 m

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

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

Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions (hors annexes dont piscines) doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de la limite des voies.

L'extension et l'aménagement des constructions existantes sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit en limite
- Soit en retrait de minimum 3 m

Implantation par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions (hors annexes dont piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
 - o Si la construction s'adosse à un bâtiment voisin
 - o Ou si la hauteur maximum est de 5 m au faîtage maximum
- Soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres.

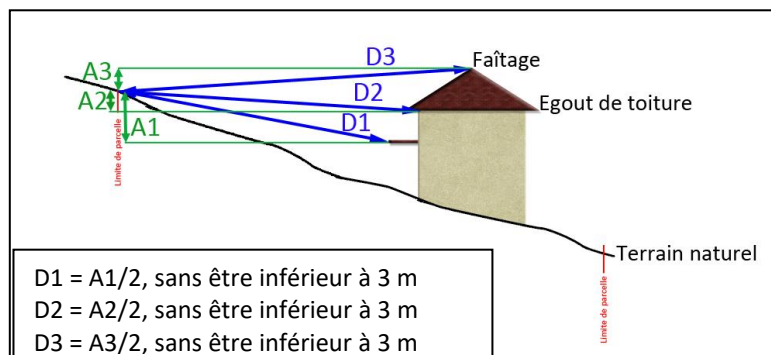


Schéma à titre indicatif :

Les constructions annexes (à l'exception des piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative
- Soit en retrait de 1 m minimum

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme les annexes doivent s'implanter en retrait de maximum 5 m d'une construction déjà existante.

ARTICLE UG 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

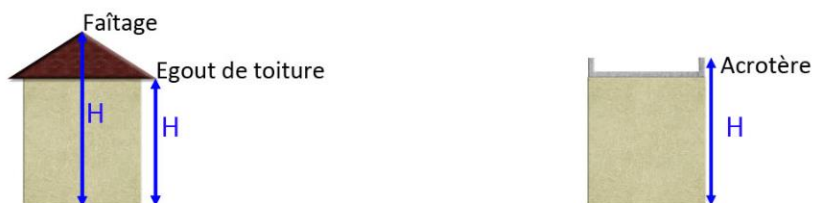
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% maximum.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage ou l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale n°10.

1) Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- Les piscines, les serres, verrières
- Les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Toitures et couvertures

Les couvertures doivent être dans les tons de rouges, de type et de forme soit creuse soit romane sur toiture. La pente de toit doit être comprise entre 30% et 50%.

Les toitures de formes, de type et de couleurs différentes peuvent être réhabilitées à l'identique.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les annexes et pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².



3) Façades

Les couvertures de façade doivent être dans les tons de gris, de beiges ou ocres jaunes.

Les couleurs blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les bâtiments anciens doivent être rénovés en respectant leurs aspect et couleurs d'origine.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les locaux annexes doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

4) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs excluant les couleurs trop vives.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être enduites en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur, d'une hauteur maximum de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage (la couleur blanche est interdite), la hauteur totale (mur et grillage) ne devant alors pas excéder 1.8 m
- Soit d'un grillage (la couleur blanche est interdite)
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé la réalisation d'au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager.

Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

La plantation de résineux est interdite.

Pour les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23° du CU, ne sont autorisés que :

- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales –pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement) ;
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Pour les nouvelles haies bocagères ainsi que les nouvelles haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisés que :

- que des essences autochtones : locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurierscerises, ni de laurier-sauce) dans le cadre de remplacement de haies pour leur gestion et entretien notamment en



matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;

- que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce) en cas de construction nouvelle d'une haie bocagère ou d'une haie masquant les bâtiments ou à délimiter une propriété.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UG 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine, correspondant au pôle sportif de Beauregard-Vendon. Il s'agit d'équipements sportifs situés au Nord du bourg.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- Les terrains de caravanes, de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules et de matériaux disgracieux
- Le commerce
- Les bureaux et services
- L'habitation
- L'hébergement hôtelier
- Les activités artisanales

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique répondant aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers exutoire avec une rétention préalable.

Le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de minimum 3 m

L'extension et l'aménagement des constructions existantes sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres.

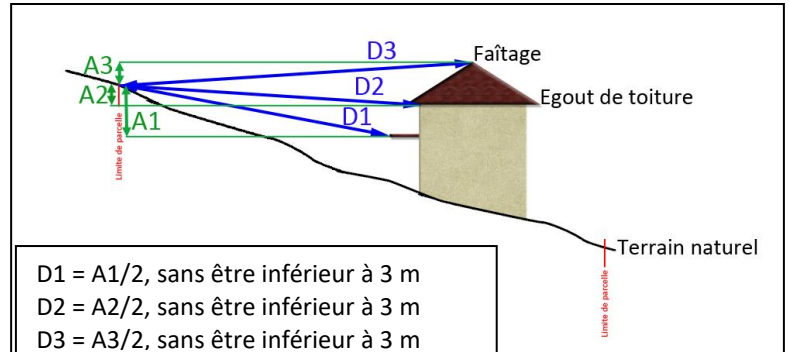


Schéma à titre indicatif :

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant dont l'implantation diffère des règles énoncées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

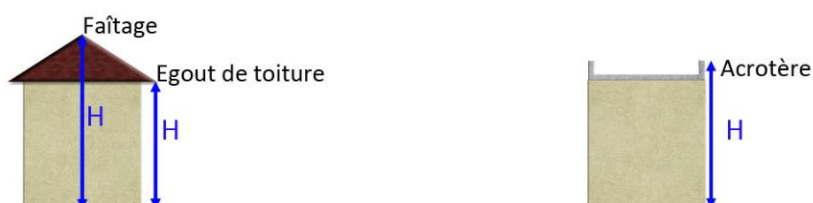
ARTICLE UE 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage ou l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Façades

Les couvertures de façade doivent être dans les tons de gris, de beiges ou ocres jaunes.

Les couleurs blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les locaux annexes doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs excluant les couleurs trop vives.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être enduites en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur, d'une hauteur maximum de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage (la couleur blanche est interdite), la hauteur totale (mur et grillage) ne devant alors pas excéder 1.8 m
- Soit d'un grillage (la couleur blanche est interdite)
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.



ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager.

Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

La plantation de résineux est interdite.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI est une zone urbaine à caractère industrielle et/ou artisanale.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- L'habitation, sauf celle mentionnée à l'article 2
- L'hébergement hôtelier

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Les constructions à usage commercial, à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique répondant aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacués vers exutoire avec une rétention préalable.

Le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'extension et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement existant).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres.

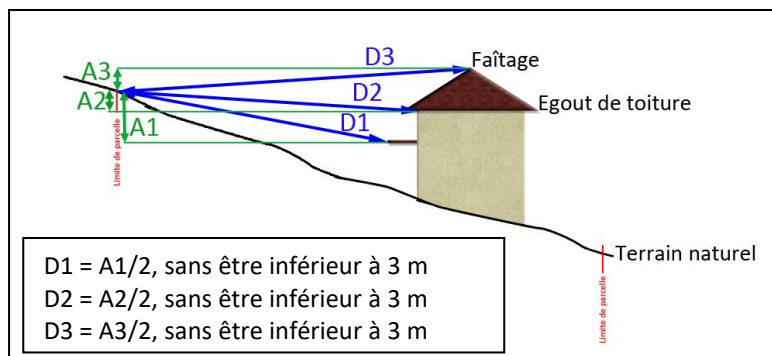


Schéma à titre indicatif :

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant dont l'implantation diffère des règles énoncées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

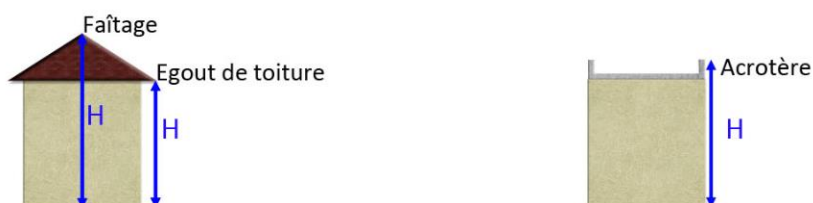
ARTICLE UI 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur se mesure à partir du terrain existant au faîtage ou à l'acrotère :

- Soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Des dispositifs d'occultation seront exigés pour masquer la vue sur les installations de stockage de matériaux ou de déchets à l'air libre.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- les piscines, les serres, verrières
- les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

3) Façades

Les matériaux et enduits de façade doivent être de couleur adaptée aux bâtiments existants environnants. Les couleurs blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les locaux annexes doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

4) Clôtures

Les clôtures de plus de 1.8 m de hauteur sont interdites.



ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager.

Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

La plantation de résineux est interdite.

Les constructions et aménagement admis dans la zone devront réaliser un aménagement paysager permettant de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser opérationnelle, à vocation principale d'habitat.

Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est nécessaire de se reporter en pièce n°3 du dossier.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- Les entrepôts
- Les terrains de caravanes, de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules et de matériaux disgracieux
- Le commerce
- Les activités artisanales
- Les bureaux et services
- L'hébergement hôtelier

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Dans les secteurs concernés par une OAP, les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatible avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

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



2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique répondant aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers exutoire avec une rétention préalable.

Le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.



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

Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

Implantation par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions (y compris les annexes dont piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
 - o Si la construction s'adosse à un bâtiment voisin
 - o Ou si la hauteur maximum est de 5 m au faîtage
- Soit en retrait de minimum 3 mètres.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

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

Non règlementé.

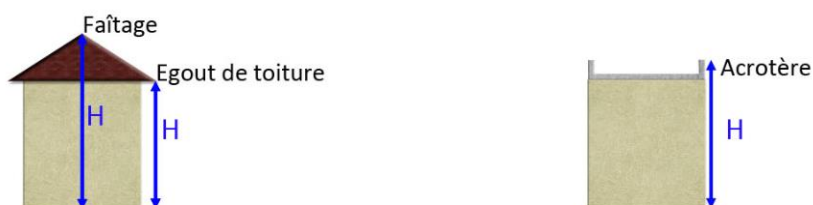
ARTICLE 1AU 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage ou l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.



La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

Sur la zone 1AU « Pré Chabry », la hauteur maximum est fixée à 12 m au faîtage. La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- les piscines, les serres, verrières
- les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Toitures et couvertures

Les couvertures doivent être dans les tons de rouges, de type et de forme soit creuse soit romane sur toiture.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 50%.

Les toitures de formes, de type et de couleurs différentes peuvent être réhabilitées à l'identique.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les annexes et pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m².

3) Façades

Les couvertures de façade doivent être dans les tons de gris, de beiges ou ocres jaunes.

Les couleurs blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les locaux annexes doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

4) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs excluant les couleurs trop vives.



5) Clôtures

Les clôtures doivent être enduites en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur, d'une hauteur maximum de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage (la couleur blanche est interdite), la hauteur totale (mur et grillage) ne devant alors pas excéder 1.8 m
- Soit d'un grillage (la couleur blanche est interdite)
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé la réalisation d'au minimum 2 place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager.

Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

La plantation de résineux est interdite.

Pour les nouvelles haies bocagères ainsi que les nouvelles haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisés que :

- que des essences autochtones : locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises, ni de laurier-sauce) dans le cadre de remplacement de haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce) en cas de construction nouvelle d'une haie bocagère ou d'une haie masquant les bâtiments ou à délimiter une propriété.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.



SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser non opérationnelle, car elle n'est pas desservie de façon suffisante. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Les constructions, installations, superstructures ou infrastructures techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

Article 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

Article 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

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

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.



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

Non règlementé.

Article 2AU 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

Article 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Non règlementé.

Article 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

Article 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

Article 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Article 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



RÈGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole est une zone permettant le développement des exploitations agricoles.

Elle est concernée par des prescriptions relative à la présence d'une canalisation de gaz (se reporter aux pièces n°7a et 7b du dossier de PLU), d'une route classée à grande circulation (autoroute).

Elle comporte un sous-secteur Ap, zone agricole à préserver pour des enjeux paysagers et environnementaux.

Se reporter à la disposition générale n°9.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Dans les secteurs humides protégés au titre des articles L151-23 et R123-11 i° du C.U., le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous les secteurs humides protégés sont interdits.

Dans les secteurs identifiés de pelouses sèches et de prairie de fauche, au titre des articles L151-23 et R123-11i° du C.U, toute réduction des surfaces de pelouses sèches ou des prairies de fauche est interdite.

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

En zone A :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification : activités d'accueil touristique, local de vente directe. Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire.
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de 170m²

En zone Ap :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

En zones A et Ap :

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, et disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m² :
 - o L'extension dans la limite de 170 m² de surface de plancher total (existant+extension), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole
 - o Les annexes, dans la limite de 2 annexes par tènement (piscine comprise), et d'une emprise au sol maximum de 50 m² au total (pour les annexes, hors piscine), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole



- L'adaptation, la réfection, la réhabilitation de l'existant
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages
- Dans les secteurs humides protégés au titre des articles L151-23 et R123-11 i° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :
 - les travaux qui contribuent à préserver ces secteurs humides ;
 - les travaux destinés aux réseaux d'assainissement ;
 - pour des fossés dans des secteurs humides, les travaux liés à leur entretien (curage) ainsi qu'aux travaux liés à la servitude gaz (canalisations).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales :

- Tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Ils seront limités et devront être regroupés.
- La création et la modification des accès privés seront réalisés conformément au Règlement de voirie du département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du département par le service gestionnaire de la voirie au titre du code de la Voirie Routière.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique répondant aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions ou installations doit être réalisé par captages, forages ou puits particuliers et la distribution doit s'effectuer par l'intermédiaire des canalisations. Ce type de desserte ne pourra être admis que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.



2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, puis/ou rejetées dans un déversoir désigné par l'autorité compétente.

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 débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisés à moins de 5 mètres à condition de ne pas réduire la distance existante.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.



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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres.

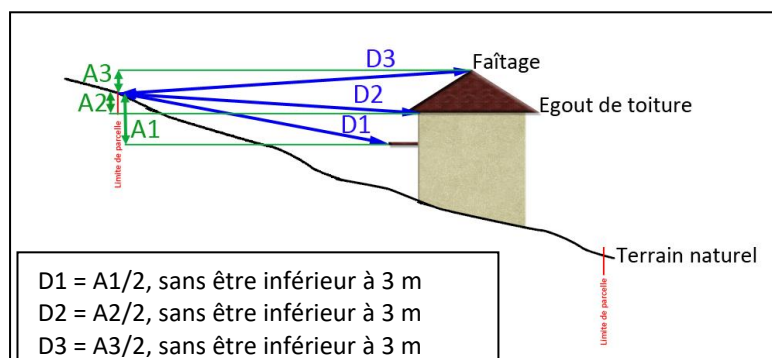


Schéma à titre indicatif :

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant dont l'implantation diffère des règles énoncées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction annexe à une habitation (piscine comprise) doit être entièrement implantée au maximum à 15 mètres d'une construction à usage d'habitation.

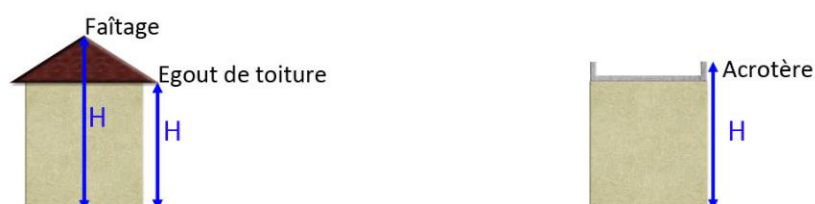
ARTICLE A 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage ou l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 7,5 mètres au faîtage.



La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure peut toutefois être admise pour répondre à des impératifs techniques (silos de stockage de céréales notamment,...)

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation est de 5 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à ces hauteurs sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- Les piscines, les serres, verrières
- Les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Toitures et couvertures

Les couvertures doivent être dans les tons de rouges, de type et de forme soit creuse soit romane sur toiture.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 50%.

Les toitures de formes, de type et de couleurs différentes peuvent être réhabilitées à l'identique.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les annexes et pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

- Façades

Les couvertures de façade doivent être dans les tons de gris, de beiges ou ocres jaunes.

Les couleurs blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les bâtiments anciens doivent être rénovés en respectant leurs aspect et couleurs d'origine.



Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les locaux annexes doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

- Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs excluant les couleurs trop vives.

- Clôtures

Les clôtures doivent être enduites en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur, d'une hauteur maximum de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage (la couleur blanche est interdite), la hauteur totale (mur et grillage) ne devant alors pas excéder 1.8 m
- Soit d'un grillage (la couleur blanche est interdite)
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

3) Concernant les constructions agricoles

- Toitures et couvertures

Les couvertures seront de couleur uniforme brun ou gris foncé.

L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissant est interdit.

Les matériaux translucides sont autorisés.

Les couleurs des serres agricoles et tunnels ne sont pas réglementées.

- Façades

Les parties maçonnées seront d'aspect traditionnel. Les éventuels bardages métalliques devront être pré laqué d'usine (brun ou ocre).

Les matériaux translucides sont autorisés.

L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager.

Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

La plantation de résineux est interdite.

Dans les secteurs humides protégés au titre des articles L151-23 et R123-11 i° du CU, sont interdits :

- le défrichement (dessouchage), la destination autre que le boisement naturel (sauf dans les plantations de peupliers déjà présentes) ;
- les nouvelles plantations de peupliers ;
- les surfaces en coupe rase (sauf dans les plantations de peupliers déjà présentes) ;
- la plantation de boisements non naturels tels que les peupliers et les résineux.



Pour les haies et arbres isolés identifiés au titre des articles L151-23 et R123-11 i°, ne sont autorisés que :

- le remplacement de haies et d'arbres isolés pour leur gestion et entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement) ;
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Pour les nouvelles haies bocagères ainsi que les nouvelles haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisés que :

- que des essences autochtones : locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurierscerises, ni de laurier-sauce) dans le cadre de remplacement de haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce) en cas de construction nouvelle d'une haie bocagère ou d'une haie masquant les bâtiments ou à délimiter une propriété.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle est concernée par des prescriptions relative à la présence d'une canalisation de gaz (se reporter aux pièces n°7a et 7b du dossier de PLU).

La zone naturelle comprend des sous-secteurs :

- La zone NL : secteur dédié à l'accueil d'activités/aménagements de loisirs
- La zone Nn : secteur correspondant à l'emprise des sites Natura 2000 présents sur le territoire

Se reporter à la disposition générale n°9.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Dans les secteurs humides protégés au titre des articles L151-23 et R123-11 i du C.U., le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous les secteurs humides protégés sont interdits.

Dans les secteurs identifiés de pelouses sèches et de prairie de fauche, au titre des articles L151-23 et R123-11 i du C.U., toute réduction des surfaces de pelouses sèches ou des prairies de fauche est interdite.

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

En zone N :

- Pour les constructions à usage d'habitation, et disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m² :
 - o L'extension dans la limite de 170 m² de surface de plancher total (existant+extension), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole
 - o Les annexes, dans la limite de 2 annexes par tènement (piscine comprise), et d'une emprise au sol maximum de 50 m² au total (pour les annexes, hors piscine), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole
 - o L'adaptation, la réfection, la réhabilitation de l'existant
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

En zones N et Nn :

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



- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Dans les secteurs humides protégés au titre des articles L151-23 et R123-11 i du C.U., seuls sont autorisés :
 - o les travaux qui contribuent à préserver ces secteurs humides ;
 - o les travaux destinés aux réseaux d'assainissement ;
 - o pour des fossés dans des secteurs humides, les travaux liés à leur entretien (curage) ainsi qu'aux travaux liés à la servitude gaz (canalisations).

En zone NL :

- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions à vocation d'équipements de loisirs ou culturels, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol chacune.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone et/ou qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement ainsi permise.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales :

- tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Ils seront limités et devront être regroupés.
- la création et la modification des accès privés seront réalisés conformément au Règlement de voirie du département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du département par le service gestionnaire de la voirie au titre du code de la Voirie Routière.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique répondant aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.



ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions ou installations doit être réalisée par captages, forages ou puits particuliers et la distribution doit s'effectuer par l'intermédiaire des canalisations. Ce type de desserte ne pourra être admis que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, puis/ou rejetées dans un déversoir désigné par l'autorité compétente.

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 débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisés à moins de 5 mètres à condition de ne pas réduire la distance existante

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.



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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres.

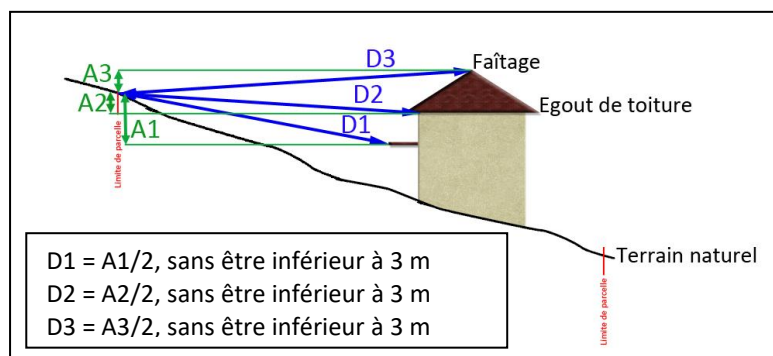


Schéma à titre indicatif :

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant dont l'implantation diffère des règles énoncées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction annexe à une habitation (piscine comprise) doit être entièrement implantée au maximum à 15 mètres d'une construction à usage d'habitation.

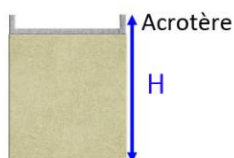
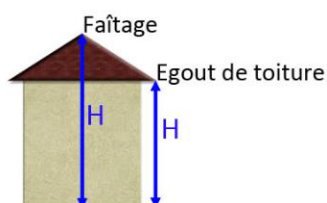
ARTICLE N 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage ou l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Schéma à titre indicatif :



En zone NL, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.



En zone N, la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisées à condition de respecter la hauteur existante.

Dans toutes les zones, la hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- les piscines, les serres, verrières
- les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Toitures et couvertures

Les couvertures doivent être dans les tons de rouges, de type et de forme soit creuse soit romane sur toiture. La pente de toit doit être comprise entre 30% et 50%.

Les toitures de formes, de type et de couleurs différentes peuvent être réhabilitées à l'identique.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les annexes et pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

3) Façades

Les couvertures de façade doivent être dans les tons de gris, de beiges ou ocres jaunes.

Les couleurs blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les bâtiments anciens doivent être rénovés en respectant leurs aspect et couleurs d'origine.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les locaux annexes doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.



4) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs excluant les couleurs trop vives.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être enduites en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur, d'une hauteur maximum de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage (la couleur blanche est interdite), la hauteur totale (mur et grillage) ne devant alors pas excéder 1.8 m
- Soit d'un grillage (la couleur blanche est interdite)
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager.

Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

La plantation de résineux est interdite.

Dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L151-23 du CU, sont interdits :

- le défrichement (dessouchage), la destination autre que le boisement naturel (sauf dans les plantations de peupliers déjà présentes) ;
- les nouvelles plantations de peupliers ;
- les surfaces en coupe rase (sauf dans les plantations de peupliers déjà présentes) ;
- la plantation de boisements non naturels tels que les peupliers et les résineux.

Pour les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23° du CU, ne sont autorisés que :

- le remplacement de haies et d'arbres isolés pour leur gestion et entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement) ;
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Pour les nouvelles haies bocagères ainsi que les nouvelles haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisés que :

- que des essences autochtones : locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurierscerises, ni de laurier-sauce) dans le cadre de remplacement de haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum



(mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce) en cas de construction nouvelle d'une haie bocagère ou d'une haie masquant les bâtiments ou à délimiter une propriété.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.