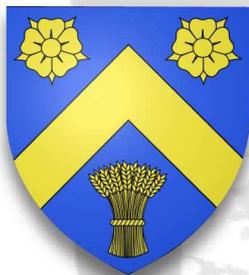


Commune de Méréville



PLAN LOCAL D'URBANISME



6. Règlement : pièces écrites

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	page 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	page 11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....	page 16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	page 23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	page 31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	page 35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	page 39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUjsp.....	page 41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	page 46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	page 50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nse	page 54
ANNEXES.....	page 56

INTRODUCTION

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de Méréville.

Le Plan Local d'Urbanisme délimite, sur le territoire communal, des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles, ainsi que les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 – Les zones destinés à être **ouvertes à l'urbanisation dans le futur** (terrains non équipés ou partiellement équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « **AU** »

3 – Les zones agricoles sont repérées avec la lettre « **A** ».

4- Les **zones naturelles** (terrains non équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

5- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « **espaces boisés classés** » (EBC) (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

6- Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 123-1 7° sont eux aussi repérés sur les documents graphiques

7- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

8- Par ailleurs, figurent aussi les autres éléments mentionnés par l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UA"

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sur l'ensemble de la zone :

- Les établissements industriels et commerciaux classés, soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Le stationnement des caravanes visé aux articles R 111-39 et R 111-43 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
 - o Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- L'exhaussement du sol, dans une limite de 40 cm, s'il est lié aux travaux de construction.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les constructions peuvent être limitées ou interdites sur des terrains desservis par des voies dont les caractéristiques ne permettront pas de répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, aux besoins engendrés par les constructions projetées.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à créer le minimum possible de perturbation et de danger pour la circulation.

Les voies nouvelles créées sur les parcelles pour desservir les aires de stationnement doivent être suffisantes pour répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, aux pions engendrés par la ou les constructions projetées.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UA 4 –DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 1 m, l'alignement pourra être assuré par un élément constructif : porche, mur, portail...

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

a) Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives latérales, ou en retrait de ces limites.

b) Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait, à l'exception des constructions annexes qui peuvent être implantées en limite séparative à condition que le linéaire en limite séparative n'excède pas 10 mètres.

c) Marge de retrait

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter une marge de retrait minimum. Cette marge est définie de la manière suivante :

- Si la façade située en vis à vis de la limite comporte des baies dont une dimension excède 0,50 m ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol, la marge de retrait correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 m.

Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 4 m, dans les cas suivants :

- Si la façade en vis à vis de la limite est aveugle, ou ne comporte que des baies dont aucune dimension n'excède 0,50 m,
- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège,
- ou ne comporte que l'entrée de la construction,
- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

d) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

1) Règles générales :

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si au moins l'une de deux façades comporte une baie dont une dimension excède 0,50 m
- La hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies dont une dimension excède 0,50 m

2) Règles applicables pour l'implantation des bâtiments annexes :

Il n'est pas fixé de règle de distance minimum d'implantation par rapport aux autres bâtiments.

3) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 80 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tous points de l'égout du toit (la gouttière) à partir du sol naturel avant travaux ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions ainsi que le nombre de niveaux aménageables sont fixés sur le document graphique.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 5 m.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Dispositions générales applicables à tous types de construction

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ».

Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 40 tuiles au minimum au m².

Toutefois, dans les périmètres des abords des monuments historiques ou dans les sites classés ou inscrits et dans les périmètres repérés comme espaces paysagers remarquables l'aspect devra être celui présenté par une couverture de 60 tuiles au minimum au m².

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

La pose des panneaux solaires est autorisée sous réserve de l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques et dans les conditions fixées dans le paragraphe ci-après.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants ou des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les cheminées seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Façades

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Ouvertures

Les angles et chaînages devront être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

b) Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension,...

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue,

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

c) Dispositions concernant les clôtures

1. En bordures des voies ou espaces publics :

Les clôtures devront présenter l'aspect :

- Soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses.
-

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

2. En limites séparatives

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

- Construction à usage d'habitation : une place par logement.
- Commerces et artisanat : il n'est pas fixé de nombre de places minimum.
- Construction à usage de bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON

- Autres catégories de construction (équipements), le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les places de stationnement créées devront respecter les normes présentées en annexe du présent règlement

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface correspondant à au moins 10 % de la surface totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE UA 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UC"

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sur l'ensemble de la zone :

- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes visé aux articles R 111-39 et R 111-43 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage,
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les constructions peuvent être limitées ou interdites sur des terrains desservis par des voies dont les caractéristiques ne permettront pas de répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, aux besoins engendrés par les constructions projetées.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à créer le minimum possible de perturbation et de danger pour la circulation.

La largeur de la voie de desserte doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m et ne dessert qu'un seul logement, cette largeur peut être ramenée à 3,50 m.

Les voies nouvelles créées sur les parcelles pour desservir les aires de stationnement doivent être suffisantes pour répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, aux besoins engendrés par la ou les constructions projetées.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable..

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 12 mètres minimum de l'axe des voies et 8 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les marges minimum de retrait suivantes :

- Si la façade située en vis à vis de la limite comporte des baies dont une dimension excède 0,50 m, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol, la marge de

retrait correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 m

- Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 4 m, dans les cas suivants

- Si la façade en vis à vis de la limite est aveugle, ou ne comporte que des baies dont aucune dimension n'excède 0,50 m,
- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège.
- ou ne comporte que l'entrée de la construction.
- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si au moins l'une de deux façades comporte des baies dont une dimension excède 0,50 m
- La hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies dont une dimension excède 0,50 m.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des bâtiments annexes.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 25 % de la surface de l'unité foncière. Toutefois pour les constructions à usage d'équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics, cette proportion est fixée à 50 %.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tous points de l'égout du toit (la gouttière) ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 5 m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

- Construction à usage d'habitation : une place pour 60 m² de SHON avec au minimum une place par logement.

- Commerces et artisanat: la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la SHON affectée à l'activité.

- Construction à usage de bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON

- Autres catégories de constructions (équipements) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les places de stationnement créées devront respecter les normes présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface correspondant à au moins 25% de la surface totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais

laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité. Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UG"

ARTICLE UG 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- Les dépôts et les entrepôts
- Les installations et dépôts prévus aux Articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes visé aux articles R 111-39 et R 111-43 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- L'exhaussement du sol, dans une limite de 40 cm, s'il est lié aux travaux de construction.

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les constructions peuvent être limitées ou interdites sur des terrains desservis par des voies dont les caractéristiques ne permettront pas de répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, aux besoins engendrés par les constructions projetées.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à créer le minimum possible de perturbation et de danger pour la circulation.

La largeur de la voie de desserte doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m et ne dessert qu'un seul logement, cette largeur peut être ramenée à 3, 50 m.

Les voies nouvelles créées sur les parcelles pour desservir les aires de stationnement doivent être suffisantes pour répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, aux points engendrés par la ou les constructions projetées.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.

Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle, sauf en secteur UGa où, pour être constructible, une parcelle issue d'une division effectuée après la date d'application du présent règlement, doit avoir une surface de 1000 m².

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

Les constructions seront implantées à 4 mètres minimum de l'axe des voies.

Les constructions édifiées sur des parcelles en bordure de voies pourront :

- Soit être implantées à l'alignement.
- Soit être implantées à 5 m minimum de l'alignement, dans ce cas l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, portail.

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

a) Dans une bande de 25 m d'épaisseur, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques : les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait.

b) Au-delà de la bande des 25 m, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives

c) Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle devra respecter une marge de retrait au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction située en vis à vis de la limite avec un minimum de 4 mètres.

Les bâtiments annexes peuvent être implanté en limite séparative, la longueur d'implantation en limite ne devra pas excéder 10 m.

d) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

1) Règles générales :

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale à la somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 8 mètres.

2) Règles applicables pour l'implantation des bâtiments annexes :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les bâtiments annexes.

3) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 40 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tous points de l'égout du toit (la gouttière) à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ainsi que le nombre de niveaux aménageables sont fixés sur le document graphique.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 5 m.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dans les parties de la zone UG classées en espaces paysagers remarquables, les constructions devront être particulièrement soignées.

a) Dispositions générales applicables à tous types de construction

Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ».

Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 40 tuiles au minimum au m².

Toutefois, dans les périmètres des abords des monuments historiques ou dans les sites classés ou inscrits et dans les périmètres repérés comme espaces paysagers remarquables l'aspect devra être celui présenté par une couverture de 60 tuiles au minimum au m².

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

La pose des panneaux solaires est autorisée sous réserve de l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques et dans les conditions fixées dans le paragraphe ci-après.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants ou des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les cheminées seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Façades

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Ouvertures

Les angles et chaînages devront être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

b) Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension, ...

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés. Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue,

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

c) Dispositions concernant les clôtures

3. En bordures des voies ou espaces publics :

Les clôtures devront présenter l'aspect:

- Soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Dans la zone UG correspondant au hameau de Montreau, les clôtures sur rue seront constituées par un mur d'une hauteur minimum de deux mètres réalisées en pierre ou en maçonnerie recouvert d'un enduit ayant l'aspect des enduits traditionnels.

4. En limites séparatives

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

- Habitat : deux places minimum par logement ou une place par studio.
- Commerces et artisanat : une surface au moins équivalente à 60 % de la surface hors œuvre construite devra être affectée au stationnement
- Construction à usage de bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON
- Autres catégories de constructions (équipements), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la

fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les places de stationnement créées devront respecter les normes présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface correspondant à au moins 20 % de la surface totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige ou arbuste pour 100 m².

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé sur le document graphique.

S'il n'est pas précédé de la lettre « h », « c », ou « a », il peut être affecté à toutes les fonctions autorisées dans la zone.

S'il est précédé de la lettre « h », il ne peut être affecté qu'à l'habitation.

S'il est précédé de la lettre « c », il ne peut être affecté qu'aux constructions à usage commercial.

S'il est précédé de la lettre « a », il ne peut être affecté qu'aux constructions à usage artisanal.

Cependant, il n'est pas fixé de COS :

- En cas d'aménagement des constructions dans le volume existant à la date d'application du présent règlement,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UH"

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumis à l'autorisation prévue par la Loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- Les constructions à usage d'entrepôt et les dépôts en plein air.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes visé aux articles R 111-39 et R 111-43 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)
- Les exhaussements de terrain de plus de 40 cm.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions ne devront pas être localisées dans les « marges paysagères inconstructibles » figurées sur le document graphique
 - Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'exhaussement du sol s'il est lié aux travaux de construction dans un maximum de 40 cm;
- Au lieu dit la Fontaine Saint Père, il existe quelques sources sur des terrains non bâtis. Des mesures devront être prises lors de la réalisation de constructions afin de prendre en compte l'existence de ces sources et de ne pas leur porter atteinte.

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les constructions peuvent être limitées ou interdites sur des terrains desservis par des voies dont les caractéristiques ne permettront pas de répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, aux besoins engendrés par les constructions projetées.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

La largeur de la voie de desserte doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m cette largeur peut être ramenée à 3, 50 m si elle ne dessert qu'un seul logement, et à 5 m sur l'ensemble de son linéaire si elle dessert entre 2 et 5 logements.

Les voies nouvelles créées sur les parcelles pour desservir les aires de stationnement doivent être suffisantes pour répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, aux points engendrés par la ou les constructions projetées.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

La création d'accès nouveaux est interdite sur le chemin des Larrys.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable..

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings...

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle, sauf en secteur UH* où pour recevoir une construction à usage d'habitation, les parcelles constituées après la date d'approbation du PLU devront avoir une superficie suffisante pour permettre une construction de 150 m² de SHON, en application du COS.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait des limites, en respectant une marge de retrait de 9 m au minimum de l'axe des voies et de 5 m au minimum de l'alignement.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

a) Dans une bande de 25 m d'épaisseur, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques,

- a. Terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 13m les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait.
- b. Terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 13 m, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait.

b) Au-delà de la bande des 25 m, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

c) Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle devra respecter les marges de retrait suivantes :

- Si la façade située en vis à vis de la limite comporte des baies dont une dimension excède 0,50 m, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol, la marge de retrait correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 m.
- Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 2,5 m, dans les cas suivants.
 - o Si la façade en vis à vis de la limite est aveugle ou ne comporte que des baies dont aucune dimension n'excède 0,50 m
 - o ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège.
 - o ou ne comporte que l'entrée de la construction.
 - o ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

d) Dans tous les cas : les bâtiments annexes peuvent être implanté en limite séparative, la longueur d'implantation en limite ne devra pas excéder 10 m.

e) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent respecter les conditions requises pour permettre une division parcellaire en respectant l'article 5 du présent règlement.

Les constructions doivent être implantées en retrait les unes par rapport aux autres.

La distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si au moins l'une de deux façades comporte une baie dont une dimension excède 0,50 m
- La hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies dont une dimension excède 0,50 m

Il n'est pas fixé de règles d'implantations pour les constructions annexes.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, piscines et terrasses dont le niveau est supérieur à 60 cm ne doit pas dépasser 30% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tous points de l'égout du toit (la gouttière) à partir du sol naturel avant travaux, ou au point le plus haut en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions ainsi que le nombre de niveaux aménageables sont fixés sur le document graphique.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 5 m.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dans les parties de la zone UH classées en espaces paysagers remarquables, les constructions devront être particulièrement soignées. Elles doivent être implantées de manière à éviter de porter atteinte aux arbres les plus intéressants existants sur les parcelles.

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participants à une mission de service public.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Toitures

Les toitures seront en pente. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotère) sont traitées avec soin.

En cas de toitures à pentes seront créés des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ».

Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 40 tuiles au minimum au m².

Toutefois, dans les périmètres des abords des monuments historiques ou dans les sites classés ou inscrits et dans les périmètres repérés comme espaces paysagers remarquables l'aspect devra être celui présenté par une couverture de 60 tuiles au minimum au m².

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée. Pour les granges et les constructions annexes, la tuile mécanique est autorisée à condition qu'elle soit de ton ocre ou orange ou s'en rapprochant.

Annexes

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

Dispositions particulières applicables aux extensions ou aux transformations de constructions existantes

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les façades des locaux commerciaux réalisées par voie de transformation d'une construction existante doivent être conçues en respectant les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées : rythme des ouvertures, soubassement...

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

- Habitat : deux places minimum par logement ou une place par studio.
- Commerces et artisanat : une surface au moins équivalente à 60 % de la surface hors œuvre construite devra être affectée au stationnement
- Construction à usage de bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON
- Autres catégories de constructions (équipements), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les places de stationnement créées devront respecter les normes présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 30 % de la surface totale du terrain devra être conservé en espace libre perméable. Cette surface exclut ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès ou de garage traitées en surface imperméables.

Dans le secteur UH* identifié en espace paysagé au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme, cette proportion est portée à 50 % de la surface de la parcelle.

Les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible protégées et maintenues.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain

Dans les lotissements de plus de 10 lots, 10 % de la surface du terrain initial doivent être traités en espaces verts plantés communs à tous les lots.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé sur le document graphique.

Cependant, il n'est pas fixé de COS :

- En cas d'aménagement des constructions dans le volume existant à la date d'application du présent règlement,

- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UI"

ARTICLE UI 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le stationnement des caravanes visé aux articles R 111-39 et R 111-43 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités et à condition que la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation n'excède pas 1/10 ème de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité avec un maximum de 200 m² de SHON affectée à l'habitation par parcelle et qu'elle soit séparée de la construction affectée à l'activité.

- Les établissements industriels classés pour la protection de l'environnement et soumis à déclaration ou à autorisation, comme le prévoit la loi du 19 juillet 1976, dans la mesure où ils ne présentent pas, dans le cadre d'un fonctionnement normal de leurs installations, de risques pour la population voisine.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIES

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les constructions peuvent être limitées ou interdites sur des terrains desservis par des voies dont les caractéristiques ne permettront pas de répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, aux besoins engendrés par les constructions projetées.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à créer le minimum possible de perturbation et de danger pour la circulation.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et un trottoir.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable..

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les

installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit rejetées dans le réseau s'il existe. Pour les eaux polluées (eaux de parking) des dispositifs de dépollution devront être réalisés avant le rejet dans le réseau.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions, dépôts et aires de stockages doivent être implantés à 5 m minimum de l'alignement.

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

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
La largeur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à 5 m.

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

1) Règles générales

Entre deux bâtiments non contigus, la distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

2) Règles applicables pour l'implantation des bâtiments annexes

Il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des bâtiments annexes.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (faîtage, égout).

La hauteur maximale des constructions ainsi que le nombre de niveaux aménageables sont fixés sur le document graphique.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant. Sont préconisées les clôtures en grilles ou grillages rigides de couleur verte doublées de plantations. Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type « plaques de béton ».

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

- Construction à usage d'habitation, deux places par logement.

- Bureaux et activités artisanales ou industrielles :

Une surface au moins équivalente à 40 % de la surface hors œuvre construite devra être affectée au stationnement

- Entrepôts :

Une surface au moins équivalente à 10 % de la surface hors œuvre construite devra être affectée au stationnement.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

- Autres catégories de constructions (équipements), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les places de stationnement créées devront respecter les normes présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Les installations nuisantes et les dépôts devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Si un COS est fixé sur le document graphique, c'est ce COS qui est applicable.
Dans le cas contraire, il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UL"

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts et entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements, installations ou activités autorisées : logement de fonction, logement de gardien...
- Les constructions à usage d'activités ainsi que les installations classées à condition que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité d'équipements collectifs.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIES

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

- Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit rejetées dans le réseau après mise en place de dispositif de traitement approprié pour les eaux susceptibles d'être polluées : eaux de parkings.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres.

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

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les marges minimum de retrait sont égales à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière) ou à l'acrotère, même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 mètres.

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

1) Règles générales

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 m.

2) Règles concernant l'implantation des bâtiments annexes

Il n'est pas fixé de règles d'implantation concernant les bâtiments annexes.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

- Pour les activités artisanales ou commerciales, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette réalisée affectée à l'activité.

- Pour les logements : il sera réalisé au minimum une place par logement.

- Construction à usage de bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON

- Autres catégories de constructions (équipements) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les places de stationnement créées devront respecter les normes présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres par les constructions devront faire l'objet d'aménagements paysagers et devront, dans la mesure du possible, rester perméables.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics : il n'est pas fixé de COS.

Pour les autres catégories de construction, le COS est fixé à 0,40.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'ils ne remettent pas en cause le futur aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIES

Néant

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies.

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

Les constructions seront implantées en retrait, la marge de retrait par rapport à la limite séparative sera égale à la hauteur à l'égout du bâtiment.

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

Les constructions seront implantées en retrait, la marge de retrait d'une construction par rapport à une autre séparative sera égale à la hauteur à l'égout du bâtiment.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE AUjsp"

ARTICLE AUjsp 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole

ARTICLE AUjsp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à usage d'équipements
 - Les constructions à usage d'activités tertiaires, commerciales ou artisanales.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
- Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'exhaussement du sol s'il est lié aux travaux de construction dans un maximum de 40 cm.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, en particulier les aires de jeux pour enfants, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

ARTICLE AUjsp 3 - ACCES ET VOIRIES

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les constructions peuvent être limitées ou interdites sur des terrains desservis par des voies dont les caractéristiques ne permettront pas de répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, aux besoins engendrés par les constructions projetées.

La largeur des voies de desserte doit être suffisante pour accueillir, dans de bonnes conditions de confort et de sécurité, la trafic engendré par le programme de construction attendu sur la zone. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre à un véhicule d'effectuer un demi-tour.

Les voies nouvelles créées pour desservir les aires de stationnement doivent être suffisantes pour répondre, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, aux besoins engendrés par la ou les constructions projetées.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à créer le minimum possible de perturbation et de danger pour la circulation.

ARTICLE AUjsp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle générant des eaux usées

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau après mise en place de systèmes de dépollution pour les eaux susceptibles d'être polluées (eaux de parkings).

Le système de rejet des eaux pluviales devra respecter les prescriptions techniques imposées en la matière par le schéma et le règlement d'assainissement de la commune.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain. Dans les autres cas, lorsque les conditions économiques le permettent, et notamment pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE AUjsp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait en respectant une marge minimum de retrait de 5 m au moins des limites des voies ou des limites d'emprises publiques, telles que parking, places...

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle devra respecter les marges de retrait suivantes :

- la marge sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m
- toutefois si la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ouverture (porte, fenêtre) à une distance située à plus de 2,50 au niveau du sol, la

marge de retrait sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m

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

Lorsque plusieurs bâtiments non contigus sont implantés sur une même unité foncière, la distance horizontale comptée entre tout point des bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

Toutefois si l'une des façades en vis-à-vis comporte une ouverture (porte, fenêtre) a une distance située a plus de 2,50 au niveau du sol, la marge de retrait sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m

ARTICLE AUjsp 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipement collectif ou nécessaire au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol est fixée à 70%.

ARTICLE AUjsp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- en cas de toiture à pente : 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage, soit un rez de chaussée, un étage et des combles aménagés ou aménageables
- en cas de toiture terrasse : 9 m à l'acrotère.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipement collectif ou nécessaire au fonctionnement des services publics, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

ARTICLE AUjsp 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront être conçues avec des volumes et des gabarits qui assurent une bonne intégration dans le site.

L'architecture devra être de qualité. Elle pourra s'inspirer des constructions traditionnelles ou viser des formes plus contemporaines inspirées notamment l'architecture bio-climatique avec des éléments tels que toitures végétalisées, panneaux solaires intégrés dans la structure du bâtiment, dispositif éolien, utilisation de bois ou de produits verriers...

Les matériaux devront être de qualité. Les coloris des façades, des huisseries et des matériaux de toiture devront être choisis de manière à s'harmoniser avec le paysage environnant.

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Toitures

En cas de toitures à pentes seront créés des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Annexes

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Les clôtures

Les clôtures situées en limite de la parcelle et des emprises publiques ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,20 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : grillage doublé d'une haie vive ou muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ARTICLE AUj^{sp} 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

- Habitation : deux places minimum par logement ou une place par studio.

- Commerces et services: une surface au moins équivalente à 60 % de la surface hors œuvre construite devra être affectée au stationnement

- Construction à usage de bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON

- Autres catégories de constructions (équipements) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les places de stationnement créées devront respecter les normes présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUj^{sp} 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être traités en espaces verts. La surface ainsi traitée sera d'au moins 30 % de la surface totale du terrain. Toutefois, en cas de réalisation de constructions à usage d'équipement collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise maximale au sol est fixée à 10% de la surface de la parcelle.

Cette surface correspond à des terrains non imperméables et exclut ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès de garage non imperméables.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

ARTICLE AUj^{sp} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2.

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

- Les constructions nécessaires et directement liées aux besoins des exploitants agricoles (hangars, construction technique, constructions abritant des sanitaires, douches...) y compris les logements liés à une exploitation agricole ainsi que les boisseaux de chargement extérieur des bâtiments sous réserve de l'observation des deux conditions suivantes :

- l'activité agricole à laquelle la construction se rattache doit figurer parmi les activités visées par l'article L 312-6 du code rural relatif à la définition de la surface minimum d'installation

- la surface d'exploitation doit représenter au minimum la moitié la surface minimum d'installation (SMI) lorsqu'il s'agit d'une activité pour laquelle une telle surface est fixée par le schéma départemental des structures agricoles. Cette surface pourra être composée d'unités foncières distinctes qui devront cependant être implantées sur le territoire de la commune ou sur ceux des communes limitrophes.

- Les carrières, à condition qu'elles ne soient pas situées dans les vallées et en particulier qu'elles soient en dehors des périmètres de captages et des zones de cressonnières.

- les exhaussements et affouillements du sol liés aux travaux hydrauliques, aux besoins de l'agriculture, et aux travaux d'utilité publique.

- Dans le périmètre de 35 mètres autour des cressonnières et des sources qui les alimentent, toute mesure doit être prise pour éviter la contamination des eaux.

- Les équipements et installations d'intérêt public s'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d'assainissement s'il existe ou vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 12 mètres minimum de l'axe des voies et emprises publiques.

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

Les constructions devront être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à 4 mètres.

Néanmoins, les constructions en limite séparative sont autorisées dans le cas particulier des cressonnières qui doivent être préservées.

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

Lorsque deux bâtiments sont implantés en vis à vis sur une même parcelle, ils seront en retrait l'un par rapport à l'autre, selon une marge de retrait au moins égale à 8 mètres. Cette marge de retrait peut être abaissée à 2 mètres dans le cas des serres et des cressonnières.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée, si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations et être portée à 14 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Dans les espaces paysagers remarquables, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale et à l'intégration des constructions dans le paysage notamment par le choix des matériaux, des couleurs...

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ».

Les panneaux solaires sont autorisés dans les conditions prévues dans le paragraphe ci-après.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée. Pour les granges et les constructions annexes, la tuile mécanique est autorisée à condition qu'elle soit de ton ocre ou orange ou s'en rapprochant.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisée l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture

Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers remarquables, les constructions seront localisées de manière à porter le moins possible atteinte aux perspectives paysagères et aux sites naturels remarquables.

L'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages devra être conçu de manière à porter le moins possible atteinte au paysage, notamment par le choix des matériaux et des couleurs : pour les aménagements d'infrastructure, béton de couleur verte...

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient
L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE N"

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et dépôts de toute nature non visés par l'Article N 2.

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

Sont autorisées si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages (R 123-8) :

a) En secteur N2 sont admis conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme dernier paragraphe : les aménagements, les extensions, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existé sur la propriété, à conditions qu'ils :

- soient mesurés,
- soient localisés à proximité immédiate du bâti existant,
- ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâti,
- n'affectent pas les espaces boisés et les milieux humides,
- accueillent une activité justifiée par l'ouverture au public (activités culturelles, sportives, de loisirs, de restauration...),
- ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces,
- n'apportent pas d'altération incompatible avec la gestion de ces espaces.

b) En secteur N3 sont admis en application de l'Article R 123-8 dernier paragraphe du Code de l'Urbanisme, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels ou paysages :

- Les constructions nouvelles à usage de logements,
- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières et à l'entretien ou la gestion des espaces naturels,
- L'extension des constructions existantes jusqu'à 20 % de la SHON bâtie à la date d'approbation du PLU (une seule extension de la construction sera autorisée).

c) En secteur N4, sont autorisés les équipements légers destinés à l'accueil du public.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'Article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

***Eau**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

***Assainissement**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les réseaux d'assainissement existant ou, à défaut, sur des dispositifs de traitement sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur N3, la taille minimale des parcelles est fixée à 1 000 m² pour qu'elles soient constructibles.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règle

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

Toute construction doit être implantée à 9 m minimum de l'axe des voies publiques ou privées publiques (tels que parkings, places, sentiers, sentes, ...).

Toutefois en secteur N 2 : les constructions pourront être aménagées ou reconstruites conformément aux bâtiments existants ou ayant existé.

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

Les constructions seront édifiées en retrait, la marge de retrait séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à 8 m.

Toutefois en secteur N 2 : les constructions pourront être aménagées ou reconstruites conformément aux bâtiments existants ou ayant existé.

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

Les constructions seront édifiées en retrait, la marge de retrait séparant un bâtiment par rapport à un autre sera au moins égale à 8 m. Toutefois il n'est pas fixé de marge de retrait pour les constructions annexes.

Toutefois en secteur N 2 : les constructions pourront être aménagées ou reconstruites conformément aux bâtiments existants ou ayant existé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur N3 l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 10 % de la surface de la parcelle. Toutefois, pour les constructions à usage d'activités économiques elle est fixée à 10% supplémentaires, soit au total 20% maximum.

En secteurs N1, N2 et N4, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 5%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- a) Si une hauteur est fixée sur le document graphique, elle constitue la hauteur maximale autorisée.
- b) Si aucune hauteur ne figure sur le document graphique, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8 m au point le plus haut. Celle-ci est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux et au milieu des façades concernées. Toutefois en secteur N 2 : les constructions pourront être aménagées ou reconstruites conformément aux bâtiments existants ou ayant existé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ».

Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 40 tuiles au minimum au m².

La pose des panneaux solaires est autorisée sous réserve de l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques et dans les conditions fixées dans le paragraphe ci-après.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée. Pour les granges et les constructions annexes, la tuile mécanique est autorisée à condition qu'elle soit de ton ocre ou orange ou s'en rapprochant.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisée l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

En secteur N2 :

L'éventuelle reconstruction de bâtiments ayant existé ou les travaux d'aménagement de bâti existant pourront se faire dans un style reprenant celui de la construction d'origine ou selon un parti résolument contemporain.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, le nombre de places prévu doit être suffisant pour répondre aux besoins des constructions ou installations réalisées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 50 % de la surface de la parcelle seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE Nse"

Nse 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont autorisés, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement d'exploitation et d'isolement :

- les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières,
- les ouvertures et exploitations de carrières,
- la rénovation, la réhabilitation ou reconstruction après sinistre de constructions existantes sous réserve que volumes et prospects ne soient pas modifiés.
- la construction d'équipements collectifs, notamment d'une station d'épuration, ainsi que les ouvrages nécessaires à son fonctionnement ainsi que ses accès et parkings.

Nse 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions, installations et dépôts de toute nature non visés par l'article ND*1.

Nse 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisés.

Nse 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puit particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

Nse 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Sauf indication contraire figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à 12,00 m au moins de l'axe des voies.

Nse 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à 4,00 m.

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

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 m.

Nse 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Nse 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour des installations d'intérêt général si des nécessités techniques l'exigent.

Nse 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site et au paysage.

Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales et tenir compte des recommandations éventuelles annexées au présent document.

Nse 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle

Nse 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés :

Ils sont régis par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Nse 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ANNEXES

I - DEFINITIONS

Alignement

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur et la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.

Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Constructions à usage de commerce : constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux : constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Equipements d'infrastructure : le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Les installations classées sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- Les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- Les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, Voir le mode de calcul à la page suivante.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

SHOB :

C'est la Surface Hors Oeuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés à l'extérieur des murs.

SHON :

C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la surface hors oeuvre brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les garages et certains locaux en sous-sol. (ces déductions sont fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface hors oeuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface hors oeuvre nette de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

DPU :

C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un POS. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le POS en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant: il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Aménagement dans le volume existant: il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable (SHON) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Passage sur le fond d'autrui : il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Terrain bâti existant: il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Marge de reculement ou d'isolement: il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle

supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Façade : côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

Prospect : règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Hauteur au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère : pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesuré en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Sous-sol : partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Rez-de-chaussée: premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous sol s'il existe.

Clôture : dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Extension : augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Extension mesurée : extension qui a pour objet de ne pas augmenter la SHOB existante de plus de 20 m².

Immeuble bâti non conforme : construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Alignement par rapport aux voies : L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

II - RAPPELS REGLEMENTAIRES

PROTECTION ARCHITECTURALE

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 430-13 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans une situation de co-visibilité par rapport à un bâtiment ou à un site classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée devra faire l'objet d'un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES ET ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Pour toutes les zones du POS où figurent des espaces classés « espaces boisés classés » (EBC) ou « espaces paysagers remarquables » (EPR), les présentes dispositions sont applicables.

Les espaces boisés sont répartis en deux catégories suivant la qualité de leur boisement et du degré de protection recherché.

1 - Espaces boisés classés

En l'état de la réglementation en vigueur, il est rappelé que les espaces repérés par la mention « espace boisé classe » (EBC) doivent être conservés protégés ou créés, en application des dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article 157 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'Article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces espaces sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

2 - Espaces paysagers remarquables

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace paysager remarquable » (EPR), sont régis par les dispositions de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

3 - Dans le périmètre de 35 mètres autour des cressonnières et des sources qui les alimentent, toute mesure doit être prise pour éviter la contamination des eaux.

III – MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT

Normes à respecter pour la création de places de stationnement en application de l'article 12 du règlement

Normes à respecter :

Dimension des places :

<i>Longueur</i>	<i>5 m</i>
<i>Largeur</i>	<i>2 m 50</i>
<i>Dégagement</i>	<i>5 m 50</i>

Largeur des accès :

<i>Sens unique</i>	<i>3 m</i>
<i>Double sens</i>	<i>4 m</i>

Définitions

Les dispositions mentionnées ci-dessous sont des rappels de réglementations applicables dans toutes les zones, soit du fait du code de l'Urbanisme, soit du fait de décisions prises par délibération du Conseil Municipal.

1. Les démolitions : permis de démolir dans les périmètres non couverts par la protection des abords des monuments historiques

Le permis de démolir ayant été institué par délibération en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

2. Les clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal, dans les périmètres non couverts par la protection des abords des monuments historiques l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

3. La coupe et l'abattage d'arbres

Conformément à l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'Urbanisme.

4. Dispositions particulières concernant la réglementation des dispositifs techniques permanents posés sur les constructions ou sur les espaces libres tels qu'antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, éoliennes, piscines

Selon leur nature et leur taille, ils sont soumis à un régime d'autorisation qui peut être différent :

- S'ils font partie intégrante d'un projet de construction ou d'extension, ils sont inclus dans ce projet ainsi que dans l'autorisation qui fait l'objet de la construction ou de l'extension : permis de construire ou déclaration préalable.
- S'il s'agit d'un dispositif isolé :
 - Sont dispensées de toute formalité (hors secteur sauvegardé et site classé)
 - ✓ Les constructions qui font moins de 12 mètres de haut et ne créent pas de SHOB ou créent une SHOB inférieure ou égale à 2 m².
 - ✓ Les piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 10 m²
 - Sont soumis à déclaration préalable :
 - ✓ Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : cela inclut la plupart des projets ayant pour objet de poser des panneaux solaires, un climatiseur, des paraboles.
 - ✓ Les constructions qui font plus de 12 mètres de haut et ne créent pas de SHOB ou créent une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure à 20 m²

Dans tous les cas, y compris lorsqu'ils ne sont soumis à aucune formalité, ces travaux doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur (les règles du PLU).

5. Modalités de réalisation des places de stationnement

En application de l'article L 123-1-2° du code de l'Urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 123.1.3° du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

6. Adaptations mineures

En application de l'article L.123-21 du Code de l'Urbanisme les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7. Règle de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) des façades est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une longueur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une longueur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

8. Travaux sur les constructions existantes qui ne sont pas conformes au règlement du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement

applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

9. Reconstruction en cas de sinistre

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.