

COMMUNE DE PIERREFITTE NESTALAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Commune

Tampon de la Préfecture

--	--

PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU PLU

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

UrbaDoc

Chef de projet

Etienne BADIANE

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	6
1. ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	7
2. ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
3. ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
Le règlement graphique délimite plusieurs zones :	7
4. ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	8
5. ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	8
6. ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE.....	8
7. ARTICLE 7 LES CLOTURES	8
8. ARTICLE 8 LES DEMOLITIONS.....	8
9. ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	8
10. ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX.....	9
11. ARTICLE 11 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE	9
12. ARTICLE 12 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES.....	9
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua	11
1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION des sols et destination des constructions	12
1.1. Usages et affectations du sol interdits	12
1.2. Destinations et sous-destinations interdites	12
1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières 12	
2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 12	
2.1. Volumétrie	12
2.2. Implantation.....	13
2.3. Caractéristiques architecturales	13
2.4. Espaces non bâtis.....	14
2.5. Stationnement	15
3. Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	15
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	15

3.2. Desserte par les réseaux.....	15
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ub.....	17
1. REGLES RELATIVES A L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION.....	18
1.1. Usage et affectations interdits.....	18
1.2. Destinations et sous-destinations interdites	18
1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières 18	
2. QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	18
2.1. Volumétrie	18
2.2. Implantation :.....	18
2.3. Caractéristiques architecturales	19
2.4. Espaces non bâtis.....	20
2.5. Stationnement	20
3. Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.....	21
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	21
3.2. Desserte par les réseaux.....	21
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE UL	22
1. REGLES RELATIVES A L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	23
1.1. Usages et affectations du sol interdits	23
1.2. Destinations et sous-destinations interdites	23
1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières 23	
2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 23	
2.1. Volumétrie	23
2.2. Implantation.....	23
2.3. Caractéristiques architecturales :	24
3. Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.....	24
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	24
3.2. Desserte par les réseaux.....	25
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ut	26
1. REGLES RELATIVES A L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	27

1.1.	Usages et affectations du sol interdits	27
1.2.	Destinations et sous-destinations interdites	27
1.3.	Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières 27	
2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 27	
2.1.	Volumétrie	27
2.2.	Implantation	27
2.3.	Caractéristiques architecturales :	27
2.4.	Stationnement	28
3.	Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.....	28
3.1.	Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	28
3.2.	Desserte par les réseaux.....	29
	RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ux	30
1.	REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	31
1.1.	Usages et affectations du sol interdits	31
1.2.	Destinations et sous-destinations interdites	31
1.3.	Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières 31	
2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, environnementale et paysagere	31
2.1.	Volumétrie	31
2.2.	Implantation	31
2.3.	Caractéristiques architecturales :	32
2.4.	Stationnement	32
3.	Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.....	32
3.1.	Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	32
3.2.	Desserte par les réseaux.....	32
	RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU	34
1.	REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS 35	
1.1.	Usages et affectations du sol interdits	35
1.2.	Destinations et sous-destinations interdites	35
1.3.	Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières 35	

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
2.1. Volumétrie	35
2.2. Implantation	36
2.3. Caractéristiques architecturales	36
2.4. Espaces non bâtis.....	38
2.5. Stationnement	38
3. Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	38
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	38
3.2. Desserte par les réseaux.....	38
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A	40
1. REGLES RELATIVES a l’AFFECTATION DES sols et destination des constructions	41
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
2.1. Volumétrie	42
2.2. Implantation.....	42
2.3. Caractéristiques architecturales	43
2.4. Espaces non bâtis.....	43
2.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage.....	44
2.6. Stationnement	44
2.7. Mesures d’alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l’extérieur	44
2.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables.....	44
3. Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	44
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	44
3.2. Desserte par les réseaux.....	45
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES N	46
4. REGLES RELATIVES a l’AFFECTATION DES sols et destination des constructions	47
5. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
5.1. Volumétrie	48
5.2. Implantation.....	48
5.3. Caractéristiques architecturales	49
5.4. Espaces non bâtis.....	49
5.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage.....	50
5.6. Stationnement	50

5.7. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur	50
5.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables	50
6. Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.....	50
6.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	50
6.2. Desserte par les réseaux.....	51

DISPOSITIONS GENERALES

1. ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune. Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU. En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

2. ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'article R111-11 du Code de l'urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux) ;
 - Les articles suivants du règlement national d'urbanisme : R111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (archéologie), R111-25 (stationnement), R111-26 (préoccupations d'environnement) et R111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales) ;
 - Les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation) ;
 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
- le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les secteurs effectués par le bruit des transports terrestres ;
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles ;
 - Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ;
 - Les dispositions particulières relatives aux zones de bruit autour des aérodromes (articles L112 du Code de l'Urbanisme).

3. ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique délimite plusieurs zones :

Des zones urbaines :

Ua : noyau historique

Ub : secteur de type extensions pavillonnaire en continuité en continuité du noyau historique

UL : zone à vocation de loisirs

Ut : zone à vocation touristique

Ux : zone à vocation d'activité artisanale, industrielle et commerciale

Des zones à urbaniser :

AU : zone à urbaniser

Des zones agricoles :

A : zone agricole

Des zones naturelles :

N : zone naturelle et forestière

Le règlement graphique délimite également :

- Les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les éléments ponctuels de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments à préserver pour motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

4. ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ou pour les extensions de ces bâtiments.

5. ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

6. ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction.

7. ARTICLE 7 LES CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

8. ARTICLE 8 LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agro-forestière.

9. ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

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 un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisée, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt

architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

10. ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX

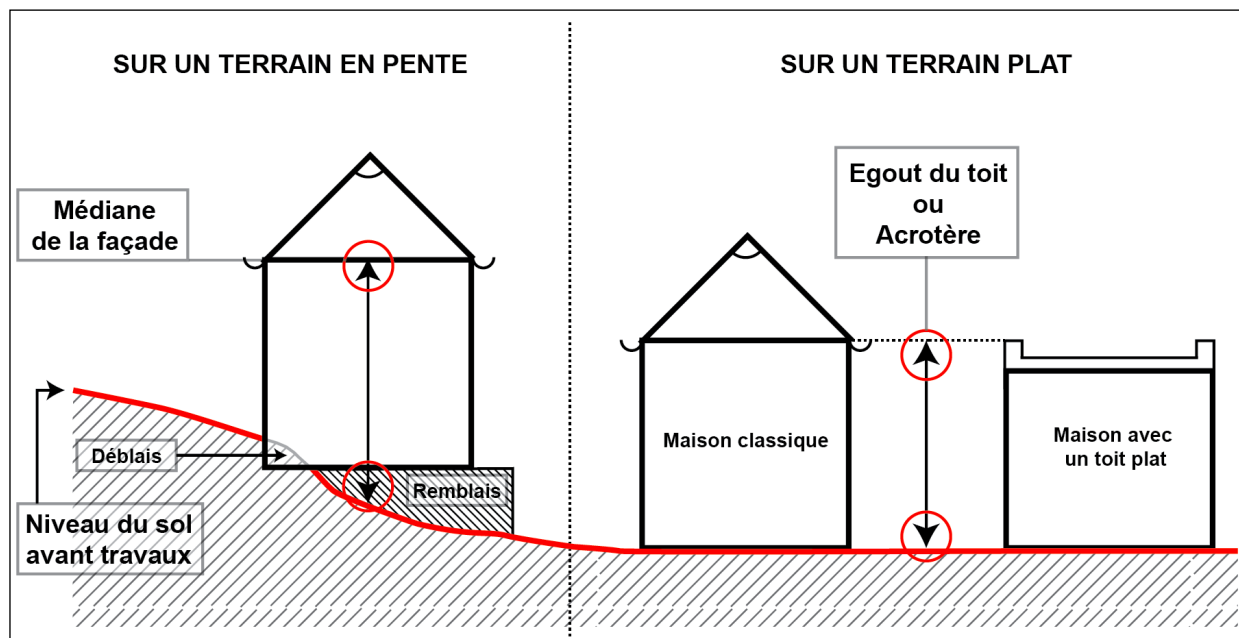
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938). Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

11. ARTICLE 11 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

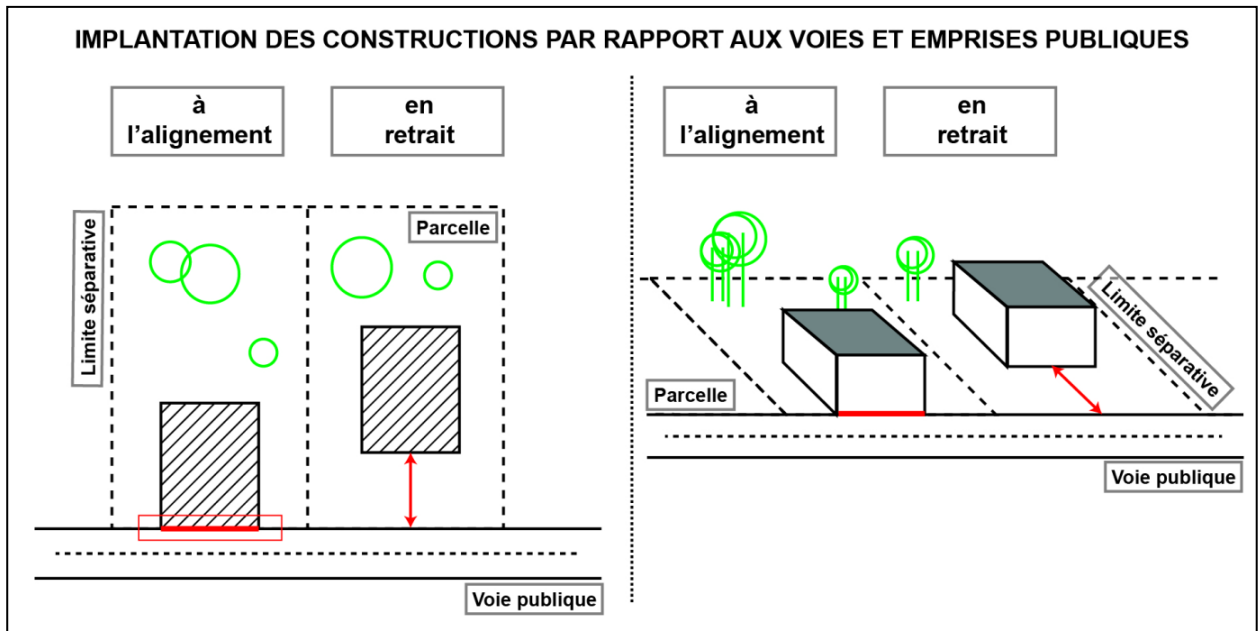
Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Les contraintes annexées au plan pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

12. ARTICLE 12 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

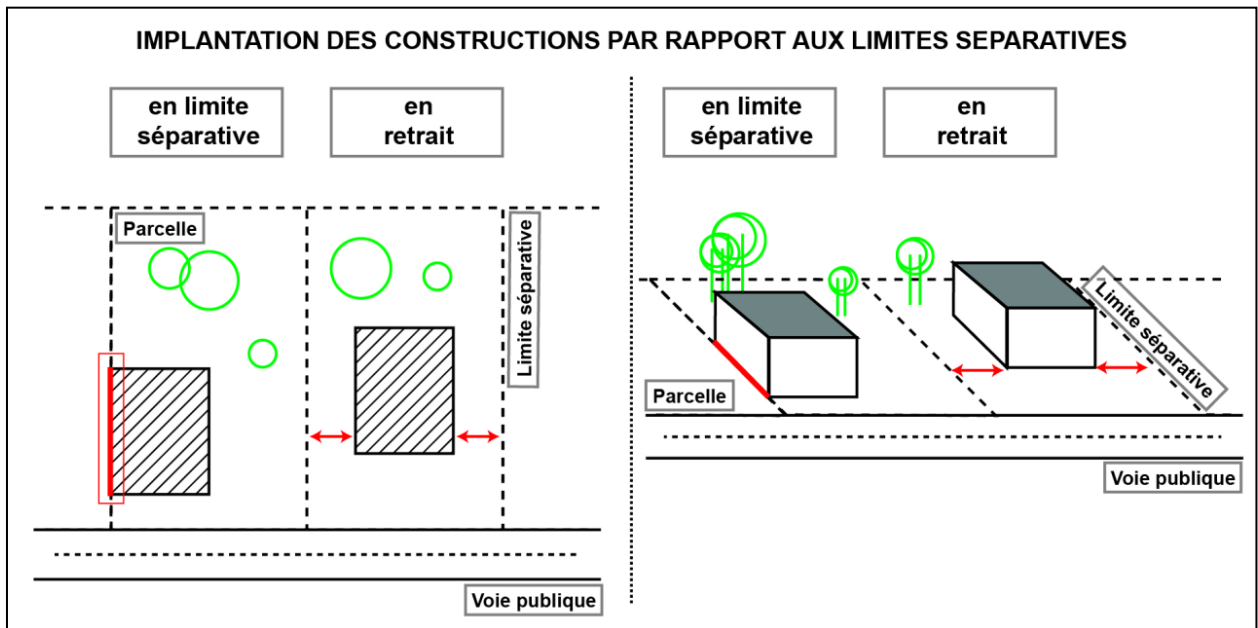
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



- SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



- SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations du sol interdits

Sont interdits les usages et affectations suivants :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries ;
- Les entrepôts.

1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 10 mètres. Les abris de jardins, box annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres. En limite séparative : la construction ne doit pas dépasser le bâtiment avoisinant.

Exception

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien, pour lequel la hauteur d'origine peut être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport au faîtage d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Exception

Cette règle ne s'applique pas :

- Dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini à la date d'approbation du PLU;
- Pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitations déjà implantées dans le périmètre défini à la date d'approbation du PLU ;
- Pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à au moins 3 mètres. Les bassins des piscines ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien de celles-ci doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'aspect extérieur des constructions doit s'harmoniser avec la palette de couleurs annexée et les caractéristiques des règles décrites ci-après.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants :

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%. Les couvertures seront en ardoise. Une pente entre 45% et 60% est admise selon le matériau utilisé. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes. Les teintes doivent être en harmonie avec la couleur des façades.

Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres doivent être plus hauts que larges. Les volets roulants à coffrets extérieurs sont interdits sur les façades côté rue.

Les clôtures

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique doivent être réalisées :

- Soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage ou grille ouvragée. Celui-ci doit être associé à une trame végétale composée d'essences locales, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,50 mètre.
- Soit avec une haie végétalisée composée également d'essences locales sans que la hauteur de la haie ne dépasse 2 mètres.

En limite séparative, la hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité au niveau des sorties.

Les extensions et annexes

Les extensions et les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3. Les dispositions applicables pour les rénovations

Les caractéristiques des extensions des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal.

2.3.4. Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

Un certain nombre de bâtiments remarquables et secteurs paysagers sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver ces milieux, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et paysagères.

2.3.5. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

La pose d'équipements techniques, tels que paraboles, appareils de climatisations ou autres, est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public ou soumise à l'obligation de mesures d'accompagnement ou d'intégration.

2.3.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale. L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- Leur dessin doit être simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- Dans le cas d'une construction existante, ils ne doivent pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Leur implantation doit être privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.
-

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, avec des essences locales.

2.5. Stationnement

▪ Stationnement automobile :

Une place minimum plus 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher sera exigée par logement.

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps.

▪ Stationnement des vélos :

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire

au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La défense contre l'incendie devra également être assurée dans toutes les zones.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ub

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION

1.1. Usage et affectations interdits

Sont interdits les usages et affectations du sol suivants :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières
-

1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts.

1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et commerces de détail liés avec la fonction résidentielle ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liée avec la fonction résidentielle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Restauration.

2. QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou à l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne doivent pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Implantation :

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;

- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée. Pour toute construction de piscines, les bassins peuvent être construits dans la bande de 3 mètres minimum de retrait de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

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

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité et à la préservation des hameaux. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions et leur architecture un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, etc.) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (la taule est en particulier proscrite).

Toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants :

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%. Les couvertures seront en ardoise. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants doivent respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes. Les teintes doivent être en harmonie avec la couleur des façades.

Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres doivent être plus hautes que larges.
Les volets roulants à coffrets extérieurs doivent être encastrés.

Les clôtures

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique doivent être réalisées :

- Soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou grille ouvragée (celui-ci doit être associé à une trame végétale composée d'essences locales sans que la hauteur de la clôture végétalisation comprise ne dépasse 1,80 mètre ;
- Soit avec une haie entièrement végétalisée composée d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. En limite séparative, la hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les extensions et annexes

Les extensions doivent être traitées à l'identique des constructions principales.

2.3.3. Dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

Un certain nombre de bâtiments remarquables et secteurs paysagers sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver ces milieux, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et paysagères.

2.3.4. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. En cas de visibilité depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

2.3.5. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Ces équipements devront être de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5. Stationnement

2.5.1. Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Deux places de stationnement sont obligatoires pour tout nouveau logement.

2.5.2. Stationnement vélo

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement pour

les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La défense contre l'incendie devra également être assurée dans toutes les zones.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE UL

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations du sol interdits

Sont interdits les usages et affectations suivants :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les habitations ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités de sports ou de loisirs, ainsi que les locaux d'hébergement liées aux activités sportives.
- Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements publics de la commune. La surface des locaux de gardiennage est fixée à 60m² de surface de plancher.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions est fixée conformément aux règles ci-dessous :

- Equipement public : 10 mètres, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable
- Habitation et Annexes : 3,5 mètres

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées en discontinu c'est-à-dire ne jouxtant aucune limite séparative. La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 3 mètres.

2.3. Caractéristiques architecturales :

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

Les constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

2.3.1. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale en cas de visibilité depuis le domaine public.

2.3.2. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, et doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- Leur dessin doit être simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- Les panneaux doivent être encastrés dans la couverture ;
- Dans le cas d'une construction existante, ils ne doivent pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Leur implantation doit être privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant-toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La défense contre l'incendie devra également être assurée dans toutes les zones.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ut

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations du sol interdits

Sont interdits les usages et affectations suivants :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les habitations ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités touristiques et de loisirs ;
- Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements publics de la commune ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions est fixée conformément aux règles ci-dessous :

- Equipement public : 10 mètres, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable
- Habitation ou constructions à usage touristique et de loisirs : 7 mètres
- Annexes : 3,5 mètres

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées en discontinu c'est-à-dire ne jouxtant aucune limite séparative. La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 3 mètres.

2.3. Caractéristiques architecturales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale en cas de visibilité depuis le domaine public.

2.3.2. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, et doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- Leur dessin doit être simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- Les panneaux doivent être encastrés dans la couverture ;
- Dans le cas d'une construction existante, ils ne doivent pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Leur implantation doit être privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant-toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.

2.4. Stationnement

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions

de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La défense contre l'incendie devra également être assurée dans toutes les zones.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES U_x

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations du sol interdits

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les établissements de santé, d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles.

1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et le gardiennage des installations existantes ;
- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
 - ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services
 - ♦ qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions est fixée conformément aux règles ci-dessous :

- Hauteur maximale des constructions à usage d'activités : 15 mètres.
- Hauteur maximale des constructions à usage d'habitation nécessaires à la gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires : 7 mètres.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voiries communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées en discontinu c'est-à-dire en ne jouxtant aucune limite séparative. La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 5 mètres.

2.3. Caractéristiques architecturales :

2.3.1. Dispositions applicables aux constructions à vocation d'habitation et d'activité

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

2.4. Stationnement

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation : 1 place minimum de stationnement.

Pour les constructions à usage d'activité :

Une place au moins de stationnement est obligatoire par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouvert au public pour les bâtiments recevant du public et une place de parking par employé. Pour les immeubles de bureaux, il est prévu 5 m² destinés au stationnement des bicyclettes par tranche de 50 m² de bureaux.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La défense contre l'incendie devra également être assurée dans toutes les zones.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

1.1. Usages et affectations du sol interdits

Sont interdits les usages et affectations du sol suivants :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les cinémas ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Hébergement hôtelier et touristique.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

▪ Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne doivent pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum du domaine public ou privé existant ou à créer. Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal. Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale. Tout ouvrage technique lié aux infrastructures de voirie et réseaux divers est exempté de cette règle et doit être implanté suivant l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise des cours d'eau ou ruisseaux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée. Pour toute construction de piscines, les bassins peuvent être construits dans la bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le règlement distingue les constructions neuves et le patrimoine remarquable à préserver.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité et à la préservation des hameaux. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions et leur architecture un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, etc.) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (la taule est en particulier proscrite).

Toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants :

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%. Les couvertures seront en ardoise. Une pente entre 45% et 60% est admise selon le matériau utilisé. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants doivent respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes. Les teintes doivent être en harmonie avec la couleur des façades.

Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres doivent être plus hauts que larges.
Les volets roulants à coffrets extérieurs doivent être encastrés.

Les clôtures :

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique doivent être réalisées :

- Soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage ou grille ouvragée. Celui-ci doit être associé à une trame végétale composée d'essences locales, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.
- Soit avec une haie entièrement végétalisée composée d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. En limite séparative, les clôtures peuvent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être associé à une trame végétale composée d'essences locales sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 2 mètres.

Les annexes :

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les extensions et annexes

Les extensions doivent être traitées à l'identique des constructions principales.

2.3.3. Dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables :

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

2.3.4. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale. En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne doit pas excéder 50 m².

2.3.5. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale. L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- Leur dessin doit être simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- Les panneaux doivent être encastrés dans la couverture ;

- Dans le cas d'une construction existante, ils ne doivent pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Leur implantation doit être privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant-toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5. Stationnement

2.5.1. Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement), hors domaine public. Deux places de stationnement sont obligatoires pour tout nouveau logement.

2.5.2. Stationnement vélo

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales doivent être regroupés au maximum.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La défense contre l'incendie devra également être assurée dans toutes les zones.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées.

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection et les constructions annexes sont admises selon les règles ci-dessous :

Les extensions devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

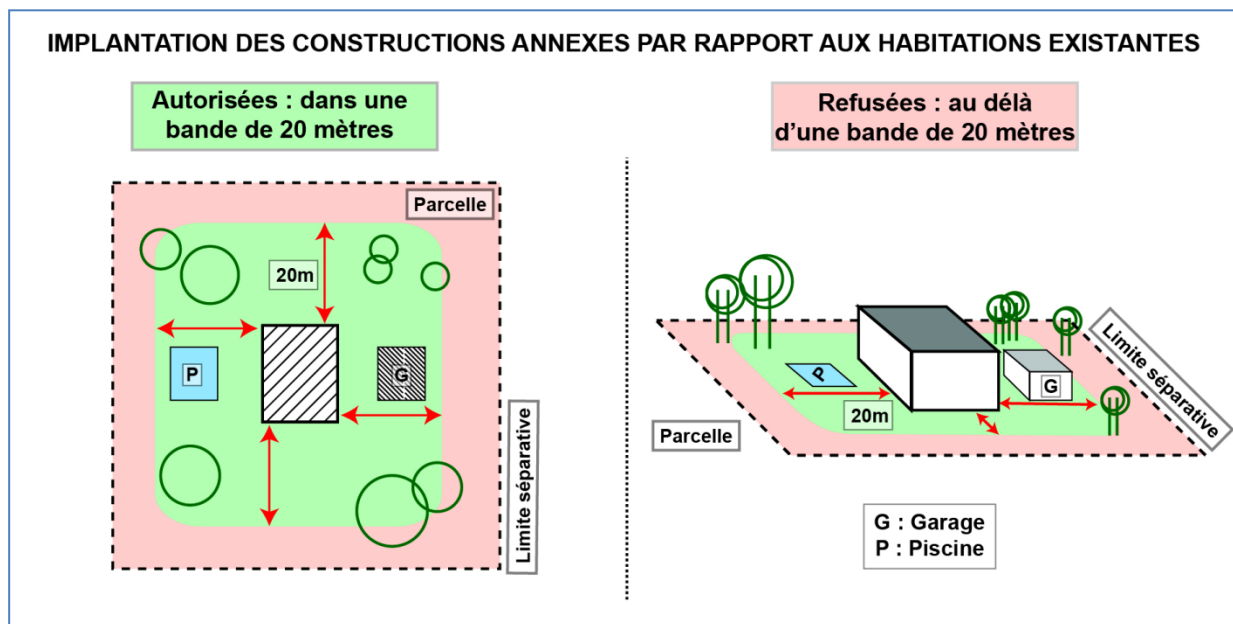
Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² d'extension ;
- Soit 30 % de la surface de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site. L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site. Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Zone d'implantation :



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante. Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond. Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) pour les annexes

Emprise et densité

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² d'emprise au sol par annexe ;
- Soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond. L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Hauteur

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages. Des dérogations sont possibles pour les annexes à usages de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les changements de destination (habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumis à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises) ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux à l'égout du toit. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole, la hauteur est limitée à 15 mètres.

Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- En cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.
-

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et privées ;
- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.
-

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation. Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur. La couverture des toitures des bâtiments agricoles devra être faite avec des matériaux de type ardoise.

2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants :

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%. Les couvertures seront en ardoise. Une pente entre 45% et 60% est admise selon le matériau utilisé. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions. Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Les ouvertures

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

2.4. Espaces non bâtis

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Ce qui est détruit doit être remplacé, notamment concernant les espaces boisés et les haies. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques identifiées sur le territoire. Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés et permet ainsi de préserver les éléments écologiques fonctionnels du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation ;
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère «perméable» pour la faune sauvage ;
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
-

2.6. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.7. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions

de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La défense contre l'incendie devra également être assurée dans toutes les zones.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES N

4. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées.

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection et les constructions annexes sont admises selon les règles ci-dessous :

Les extensions devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

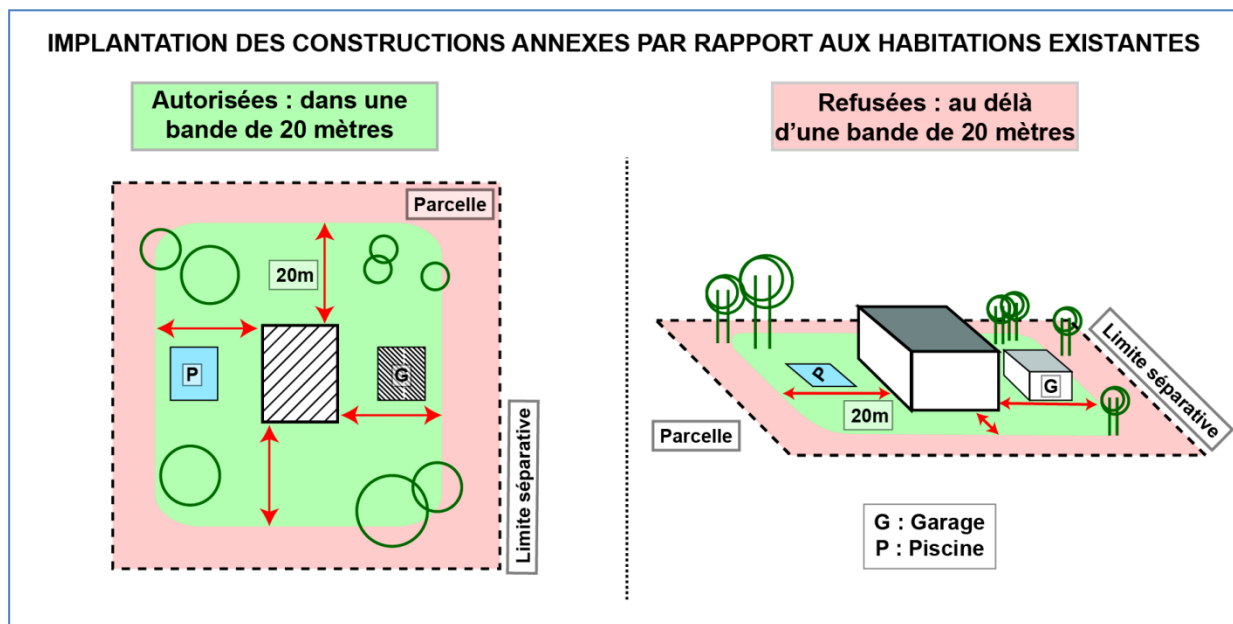
Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² d'extension ;
- Soit 30 % de la surface de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site. L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site. Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Zone d'implantation :



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante. Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond. Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) pour les annexes

Emprise et densité

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² d'emprise au sol par annexe ;
- Soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond. L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Hauteur

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages. Des dérogations sont possibles pour les annexes à usages de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les changements de destination (habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumis à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises) ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

5. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Volumétrie

5.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux à l'égout du toit. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole, la hauteur est limitée à 15 mètres.

Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- En cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.
-

5.2. Implantation

5.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et privées ;
- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.
-

5.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation. Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

5.3. Caractéristiques architecturales

5.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur. La couverture des toitures des bâtiments agricoles devra être faite avec des matériaux de type ardoise.

5.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants :

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%. Les couvertures seront en ardoise. Une pente entre 45% et 60% est admise selon le matériau utilisé. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions. Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Les ouvertures

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

5.4. Espaces non bâtis

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Ce qui est détruit doit être remplacé, notamment concernant les espaces boisés et les haies. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

5.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques identifiées sur le territoire. Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés et permet ainsi de préserver les éléments écologiques fonctionnels du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation ;
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère «perméable» pour la faune sauvage ;
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
-

5.6. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

5.7. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

5.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

6. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

6.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions

de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6.2. Desserte par les réseaux

6.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

6.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

6.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

6.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La défense contre l'incendie devra également être assurée dans toutes les zones.