

Communauté de communes Usse et Rhône PLU d'ÉLOISE

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier pour approbation

2 – RÈGLEMENT

Document en date de septembre 2017

**Dossier pour approbation vu pour être
annexé à la délibération d'approbation
du Conseil communautaire en date du
26 septembre 2017**

*Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme et à
l'Aménagement du Territoire,
M. Bernard REVILLON*



Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

Sommaire

SOMMAIRE	2
1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UCA, UCB	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX	21
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUC, AUCAB	28
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	35
4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	40

1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

ARTICLE UA 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravaning;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2 m de hauteur);
- Les installations classées soumises à autorisation;
- Les constructions à usage industriel;
- Les constructions à usage agricole;
- Les habitations légères de loisirs;
- Les parcs résidentiels de loisirs;

ARTICLE UA 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions abritant une activité artisanale ou libérale ou commerciale, peuvent être autorisées à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans l'enveloppe du volume pré-existant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

ARTICLE UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée+ accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 4 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules.

ARTICLE UA 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2) Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

ARTICLE UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UA 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ou bien s'implanter en alignement avec un bâtiment déjà existant à la condition que cet alignement n'entraîne pas de gêne particulière.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne et avec l'accord du voisin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UA 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ou être implantées en limite dans le cas d'une autre construction existante en limite ne présentant pas d'ouverture sur cette façade et sur une longueur limitée afin de ne pas apporter de gêne au voisinage.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne et avec l'accord du voisin.

L'annexe non accolée à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée avec un recul minimum de 2 m, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de condition de recul pour l'implantation d'une seule annexe, accolée ou non accolée (hors piscine), à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Chaque annexe non accolée (y compris les piscines) doit être implantée avec un recul minimum de 1,50 m par rapport à la construction d'habitation. Cette règle ne s'applique pas :

- entre annexes,
- entre une annexe et une piscine.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UA 10- La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 11 mètres.

Pour les bâtiments publics la hauteur n'est pas réglementée.

Les restaurations des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant.

ARTICLE UA 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1,50 m.

11.2. Volumes et proportions

La référence au bâti traditionnel est obligatoire et sera jugée notamment en fonction de la recherche de volumes simples et bien proportionnés ; de plus, la longueur du bâtiment devra être comprise entre 1,5 et 2,5 fois la plus grande hauteur et la largeur du bâtiment devra être au moins égale à la plus grande hauteur.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes ; le blanc cru est interdit.

Les constructions principales en bois de type chalet sont interdites.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faitage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 100 %. Dans le cas de vérandas, une pente de toit inférieure à 40% est admise.

Les toitures terrasses sont interdites.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les débords de toitures sont obligatoires ; dans tous les cas, les débords de toit ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Pour les annexes, les débords de toit seront proportionnés au volume avec un débord minimum de 0,40 m.

Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect de tuiles ou d'ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires sont autorisés dans le plan de la toiture, ainsi que les vélux.

11.5. Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures d'une hauteur de 1,20 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE UA 12- Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement au moins par logement ; pour toute opération de plus de 6 logements, il sera demandé (complémentairement aux places affectées aux logements) 1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux : une étude portant sur les besoins en stationnement en fonction du type d'activité devra être produite ; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

Pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les équipements publics : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres.

En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un aménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux ; cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

ARTICLE UB 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravaning;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2 m de hauteur);
- Les installations classées soumises à autorisation;
- Les constructions à usage industriel;
- Les constructions à usage commercial;
- Les constructions à usage agricole;
- Les habitations légères de loisirs;
- Les parcs résidentiels de loisirs;

ARTICLE UB 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans l'enveloppe du volume pré-existant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

ARTICLE UB 3: Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée+ accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 4 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules.

ARTICLE UB 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2) Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

ARTICLE UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UB 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ou bien s'implanter en alignement avec un bâtiment déjà existant à la condition que cet alignement n'entraîne pas de gêne particulière.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne et avec l'accord du voisin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UB 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ou être implantées en limite dans le cas d'une autre construction existante en limite ne présentant pas d'ouverture sur cette façade.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne et avec l'accord du voisin.

L'annexe non accolée à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée avec un recul minimum de 2 m, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de condition de recul pour l'implantation d'une seule annexe, accolée ou non accolée (hors piscine), à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

ARTICLE UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres, sauf si elles sont accolées.

Chaque annexe non accolée (y compris les piscines) doit être implantée avec un recul minimum de 1,50 m par rapport à la construction d'habitation. Cette règle ne s'applique pas :

- entre annexes,
- entre une annexe et une piscine.

ARTICLE UB 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 11 mètres.

Pour les bâtiments publics la hauteur n'est pas réglementée.

Les restaurations des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant.

ARTICLE UB 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1,50 m.

11.2. Volumes et proportions

La référence au bâti traditionnel est obligatoire et sera jugée notamment en fonction de la recherche de volumes simples et bien proportionnés ; de plus, la longueur du bâtiment devra être comprise entre 1,5 et 2,5 fois la plus grande hauteur et la largeur du bâtiment devra être au moins égale à la plus grande hauteur.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes ; le blanc cru est interdit.

Les constructions principales en bois de type chalet sont interdites.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faitage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 100 %. Dans le cas de vérandas, une pente de toit inférieure à 40% est admise.

Les toitures terrasses sont interdites.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les débords de toitures sont obligatoires ; dans tous les cas, les débords de toit ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Pour les annexes, les débords de toit seront proportionnés au volume avec un débord minimum de 0,40 m.

Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect de tuiles ou d'ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires sont autorisés dans le plan de la toiture, ainsi que les vélux.

11.5. Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures d'une hauteur de 1,20 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE UB 12 · Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement au moins par logement ; pour toute opération de plus de 6 logements, il sera demandé (complémentairement aux places affectées aux logements) 1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux : une étude portant sur les besoins en stationnement en fonction du type d'activité devra être produite ; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

Pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres.

En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un aménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE UB 13 • Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux ; cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE UB 14 · Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UCa, UCb

ARTICLE UC 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravanning;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2 m de hauteur);
- Les installations classées soumises à autorisation;
- Les constructions à usage industriel;
- Les constructions à usage commercial de type hangar ou d'entrepôt de grande capacité dépassant un seuil de 300 m² ;
- Les constructions à usage agricole;
- Les hôtels et restaurants ;
- Les habitations légères de loisirs;
- Les parcs résidentiels de loisirs;

ARTICLE UC 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions annexes abritant une activité artisanale ou libérale ou commerciale, peuvent être autorisées en complément de l'habitation à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans l'enveloppe du volume pré-existant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

Dans le secteur délimité au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et désigné L1 au plan de zonage : au minimum 25 % des logements réalisés devront être dédiés à des logements locatifs aidés.

L'urbanisation de la zone UCc devra respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UC 3: Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée+ accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 4 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules.

ARTICLE UC 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2) Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur UCa, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un assainissement non collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et qui soit conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Dans le secteur UCc :

L'opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

ARTICLE UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UC 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Cette condition de recul ne s'applique pas dans le cas d'un projet commun de constructions accolées.

L'annexe non accolée à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée avec un recul de 2 m, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres, sauf si elles sont accolées.

Chaque annexe non accolée (y compris les piscines) doit être implantée avec un recul minimum de 1,50 m par rapport à la construction d'habitation. Cette règle ne s'applique pas :

- entre annexes,
- entre une annexe et une piscine.

ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,30.

Toutefois dans la zone UCc, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,20.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 mètres. Dans le secteur UCc, cette hauteur peut être portée à 10 mètres.

Pour les bâtiments publics la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1,50 m.

11.2. Volumes et proportions

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

La longueur du bâtiment devra être comprise entre 1,5 et 2,5 fois la plus grande hauteur et la largeur du bâtiment devra être au moins égale à la plus grande hauteur.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes ; le blanc cru est interdit.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 100 %. Dans le cas de vérandas, une pente de toit inférieure à 40% est admise.

Les toitures terrasses sont interdites.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les débords de toitures sont obligatoires ; dans tous les cas, les débords de toit ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Pour les annexes, les débords de toit seront proportionnés au volume avec un débord minimum de 0,40 m.

Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect de tuiles ou d'ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires sont autorisés dans le plan de la toiture, ainsi que les vélux.

11.5. Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures d'une hauteur de 1,20 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE UC 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement au moins par logement.

Pour les lotissements : 1 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres.

En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un aménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE UC 13- Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux ; cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Dans le secteur UCc, il est exigé 15 % d'espaces verts.

ARTICLE UC 14- Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

ARTICLE UX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur);
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée;
- Les constructions à usage agricole;
- Les habitations légères de loisirs;
- Les parcs résidentiels de loisirs;

ARTICLE UX 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale et que la surface de plancher ne dépasse pas 60 m².

1 seul logement par entreprise est autorisé.

ARTICLE UX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée+ accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 6 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 5 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 6 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules.

ARTICLE UX 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés

au réseau public d'eau potable.

2) Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur Uxa, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un assainissement non collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et qui soit conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

ARTICLE UX 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UX 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UX 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE UX 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UX 9- L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

ARTICLE UX 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit, non compris les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité (exemple: cheminée) et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 10 mètres.

ARTICLE UX 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1 m.

11.2. Volume et proportions

L'aspect de la construction sera apprécié par rapport à des critères d'intégration dans le site et d'une bonne cohérence des proportions de la construction, notamment un bon rapport entre hauteur et longueur de façade.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte principale doit être basée sur des tons neutres pour éviter des couleurs trop criardes ; le blanc cru est interdit.

En cas de polychromie, la teinte de base pourra être rehaussée de teintes plus vives; en tout état de cause une bonne harmonisation des teintes devra être respectée.

Pour les enseignes :

- soit elles sont comprises dans les façades et ne doivent pas dépasser la hauteur maximale

autorisée de la façade,

- soit elles sont hors façades et la hauteur maximum ne doit pas dépasser 1,50 m avec une surface d'emprise au sol limitée à 5m².

11.4. Aspect des toitures

La pente de la toiture ne doit pas être inférieure à 30%.

Les toitures terrasses sont interdites ; seules les toitures terrasses végétalisées sont admises.

La teinte des couvertures doit être grise, avec des nuances pouvant aller du gris moyen au gris sombre.

Les débords de toitures sont obligatoires ; dans tous les cas, les débords de toit ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes (pour lesquelles cette dimension sera proportionnée au volume) ni aux toitures terrasses végétalisées

11.5. Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires; lorsqu'elles existent, elles doivent être constituées par des panneaux rigides grillagés de couleur vert sombre d'une hauteur de 2 m maximum.

ARTICLE UX 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée comme gardiennage : 2 places de stationnement au moins par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux : une étude portant sur les besoins en stationnement en fonction du type d'activité devra être produite en tenant compte du nombre d'employés et de visiteurs potentiels ; à défaut de présentation de cette étude, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher sera demandée.

Pour les établissements industriels : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite, en tenant compte du nombre d'employés et de visiteurs potentiels ; à défaut de présentation de cette étude, l'aire de stationnement devra présenter une surface au moins égale à la moitié de l'emprise du bâtiment principal.

Pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics

existants à proximité.

En fonction de l'importance et de l'emplacement de l'aire de stationnement, il sera exigé un aménagement paysager avec un minimum de 1 arbre à haute tige pour 10 stationnements et rassemblés en bosquets.

ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations

Le projet d'aménagement paysager des surfaces non construites devra être joint à la demande de permis de construire.

En tout état de cause, les espaces plantés ne seront pas inférieurs à 15% de la surface de terrain.

ARTICLE UX 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

ARTICLE AU 1 -Occupations et utilisations interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE AU 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

ARTICLES AU 3 à AU 13

Sans objet.

ARTICLE AU 14

Le COS est nul.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc, AUcab

ARTICLE AUc 1 - Occupations et utilisations interdites

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2 m de hauteur) ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage commercial ou d'entrepôt de grande capacité dépassant un seuil de 300m² ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;

ARTICLE AUc 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions annexes abritant une activité artisanale ou libérale ou commerciale, peuvent être autorisées en complément de l'habitation à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans l'enveloppe du volume pré-existant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

ARTICLE AUc 3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

En tout état de cause, la largeur de la chaussée des voies privées nouvelle ne sera pas inférieure à 3 mètres, sauf empêchement ou contrainte technique particulière, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

ARTICLE AUc 4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2) Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur AUCab, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un assainissement non collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et qui soit conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

ARTICLE AUc 5- La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE AUc 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE AUc 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0. Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Cette condition de recul ne s'applique pas dans le cas d'un projet commun de constructions accolées.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne et avec l'accord du voisin.

L'annexe non accolée à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée avec un recul de 2 m, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de condition de recul pour l'implantation d'une seule annexe, accolée ou non accolée (hors piscine), à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE AUc 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 m.

Chaque annexe non accolée (y compris les piscines) doit être implantée avec un recul minimum de 1,50 m par rapport à la construction d'habitation. Cette règle ne s'applique pas :

- entre annexes,
- entre une annexe et une piscine.

ARTICLE AUc 9- L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,30.

ARTICLE AUc 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE AUc 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1,50 m.

11.2. Volumes et proportions

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

La longueur du bâtiment devra être comprise entre 1,5 et 2,5 fois la plus grande hauteur et la largeur du bâtiment devra être au moins égale à la plus grande hauteur.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes ; le blanc cru est interdit.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 100 %. Dans le cas de vérandas, une pente de toit inférieure à 40% est admise.

Les toitures terrasses sont interdites.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les débords de toitures sont obligatoires ; dans tous les cas, les débords de toit ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Pour les annexes, les débords de toit seront proportionnés au volume avec un débord minimum de 0,40 m.

Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect de tuiles ou d'ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires sont autorisés dans le plan de la toiture, ainsi que les vélux.

11.5. Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures d'une hauteur de 1,20 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE AUc 12- Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les collectifs et les individuels : 2 places de stationnement au moins par logement.
- Pour les lotissements : 1 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres.

En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un aménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE AUc 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux ; cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé pour une opération comprenant au moins un bâtiment regroupant plus de 4 logements de présenter sur au moins 30 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales et à des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

ARTICLE AUc 14- Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

ARTICLE A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, exceptées celles prévues à l'article A2 ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2.

ARTICLE A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

A2 - 1 : Constructions et installations agricoles

- Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base de critères précisés au rapport de présentation et sous réserve d'une localisation et d'une implantation adaptée au site.
- Les serres et tunnels à condition de ne pas créer de nuisance excessive au voisinage.
- Les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
 - être implantés selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments préexistants de l'exploitation et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes.
- Les annexes touristiques (gîtes ruraux, ferme auberge, chambres d'hôtes...) des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone et les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments.

A2 - 2 : Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans l'enveloppe du volume pré-existant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

A2 – 3 : Constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

A2 - 4 : Divers

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou au loisir doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour le seul usage agricole, à l'exclusion de toute habitation.

2) Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux est interdite.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

A défaut d'indication particulière portée au plan l'implantation des constructions doit respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 mètres.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.1. Aspect des façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UB.

11.2. Aspect des toitures

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UB.

11.3. Traitements extérieurs

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

11.4. Plantations

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés...).

11.5. Clôtures

D'une hauteur maximale de 1,20 m, elles devront être de type agricole.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UB.

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

ARTICLE A 12- Les aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

ARTICLE A 13 - Les plantations

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

ARTICLE A 14 -Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

ARTICLE N 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles sont interdites ;
- Les parcs de stationnement;
- Les carrières, les installations et travaux divers prévus à l'article R442-2, à l'exception des affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à l'activité agricole;

En outre dans les secteurs Nm (marais), les drainages et remblais, ou travaux quelle qu'en soit l'importance et susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone, sont interdits.

ARTICLE N 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

En outre, dans les secteurs Nh :

La gestion des bâtiments existants est soumise aux conditions suivantes :

- Les réparations, transformations et restaurations sont autorisées dans le volume existant dans la mesure où sa destination est conservée; dans le cas d'un agrandissement, une seule extension est admise dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.
- Les annexes (telles que garage, abri, à outils, de jardin, bûcher, boxes à chevaux ...) de ces bâtiments sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes; en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, elles pourront être implantées à proximité immédiate de celles-ci dans la limite d'une annexe par construction existante ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher et 3,50 m de hauteur au faîtage, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans l'enveloppe du volume pré-existant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

La réaffectation des bâtiments existants est soumise aux conditions suivantes :

a) Un bâtiment existant désaffecté de construction traditionnelle et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :

- 1° la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone,
- 2° il ne dépasse pas 280 m² de surface de plancher au total,
- 3° son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- 4° il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,

5° son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer,
6° le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques,

ARTICLE N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou au loisir doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour le seul usage agricole, à l'exclusion de toute habitation.

2) Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux est interdite.

ARTICLE N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - L'aspect extérieur des constructions

Pour les réhabilitations, les réaffectations et les reconstructions après sinistre, des bâtiments existants, le projet devra être respectueux de l'aspect traditionnel préexistant et préserver toute caractéristique architecturale particulièrement significative du bâtiment liée notamment à la volumétrie, aux ouvertures, à la toiture, aux matériaux utilisés, etc...

Tout projet sera examiné en tant que cas particulier et jugé en fonction d'une bonne prise en compte de l'aspect extérieur préexistant.

Les annexes autorisées à l'article N2 devront être compatibles avec l'architecture des bâtiments préexistants et traitées avec une bonne intégration dans le site.

ARTICLE N 12 - Les aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, des chemins d'accès ou de promenade.

ARTICLE N 13 - Les plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.