



COMMUNE DE SAINT ZACHARIE

REGION PACA /
DEPARTEMENT DU VAR /
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 : Règlement

TOME 1 : LE REGLEMENT DU PLU

PLU SAINT-ZACHARIE

SOGREAH Consultants
Direction Régionale Méditerranée
Le Condorcet – 18, rue Elie Pelas
BP 132 – 13 322 Marseille Cedex 16
Tél : 04 91 17 00 00 Fax : 04 91 17 00 12



SOMMAIRE

1	TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
2	TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	9
	<i>Chapitre I Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone urbaine (U).....</i>	<i>10</i>
	<i>Chapitre II Zone UA.....</i>	<i>14</i>
	<i>Chapitre III Zone UB.....</i>	<i>20</i>
	<i>Chapitre IV Zone UC.....</i>	<i>25</i>
	<i>Chapitre V Zone UD.....</i>	<i>30</i>
	<i>Chapitre VI Zone UE.....</i>	<i>36</i>
3	TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « A URBANISER » (1AU ET 2AU)	41
	<i>Chapitre I Zone 1AU.....</i>	<i>42</i>
	<i>Chapitre II Zone 2AU.....</i>	<i>52</i>
4	TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	54
	<i>Chapitre I Zone A.....</i>	<i>54</i>
5	TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	58
	<i>Chapitre I Zone N.....</i>	<i>59</i>
	<i>Chapitre II Zone Nc.....</i>	<i>63</i>

1 Titre 1 – dispositions generales

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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 : les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

L 421-3 et R 421-27 et suivants : Permis de démolir obligatoire

Autres réglementations :

Se superposent également aux règles de PLU : les règlements de lotissements, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions des lotissements dont le certificat d'achèvement date de moins de cinq ans, et si elles sont plus restrictives, les dispositions du règlement du lotissement de moins de 10 ans.

RAPPELS : Certaines occupations et utilisations du sol, réglementées par le présent PLU, sont soumises à des procédures particulières. Ainsi :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L.441.1 à L.441.3 du Code de l'Urbanisme) ;
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme) ;
- les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article L.140-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées est soumis à autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- les terrains de camping recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs sont soumis à déclaration (article R.443.6.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes, ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation (article R.443.7 du Code de l'Urbanisme) ;
- le défrichement est soumis à autorisation (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme) dans les espaces boisés classés, il est interdit, seules les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (UA, UAa, UB, UBp, UC, UD, UDa, UE) et des zones à urbaniser (1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5 et 2AU), une zone agricole (A) et des zones naturelles (N, Nc),

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme).
- Les bâtis remarquables à caractère patrimonial (article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans la limite de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. 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.

ARTICLE 5 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ARTICLE 6 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

ARTICLE 7 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE 8 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

ARTICLE 9 : **OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services d'intérêts collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 13 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1996, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net,

Entrepôt, industrie, artisanat, etc. : une place pour 100 m² de plancher hors œuvre net.

De plus, en cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme (3,30 m pour les Personnes à Mobilité Réduite) ; dégagements : 5 m (4 m pour les stationnements en épi à 45°).

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs sociaux construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

Pour les opérations de plus de 8 logements, 10 % de stationnements, arrondis au nombre de place supérieur, seront prévus pour les visiteurs.

Stationnement 2 roues : dans les logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour vélo de 1,5 m² par logement.

ARTICLE 11 : RAPPELS GENERAUX

- 1- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.
- 2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, d'une largeur minimum de 4 m, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3- Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de :

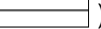
- plans,
- coupes
- élévations de toutes les façades

... du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier...

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures, si il doit en être réalisé. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues, que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration préalable.

4- Risque d'inondation :

Il existe un risque d'inondation identifié sur la commune, une étude d'aléa réalisée en Novembre 2011 est annexée au PLU (Annexe Graphique n°5.5). Dans les secteurs identifiés comme étant en zone d'aléa inondation, () sur les plans de zonage, il s'agira de vérifier le niveau d'aléa dans l'étude annexée au PLU (n°5.5)

ARTICLE 12 **CLOTURES**

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine,
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement,
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1,
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Dans les zones U, AU et N du territoire sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément à la délibération prise par la commune le 24 septembre 2009.

2 Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Les zones urbaines comprennent :

- Chapitre II : **Zone UA** centre urbain à caractère principal d'habitation, équipements publics, commerces, services et son extension contemporaine
- Chapitre III : **Zone UB** extension moderne du noyau urbain central : la ville nouvelle à caractère d'habitat, de services et d'équipements.
- Chapitre IV : **Zone UC** ensemble peu dense et discontinu de constructions pavillonnaires à caractère principal d'habitation.
- Chapitre V : **Zone UD** zone résidentielle d'habitat diffus.
- Chapitre VI : **Zone UE** à caractère principal d'activité économique.

Chapitre I Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone urbaine (U)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, les caravanes isolées
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules usagés,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'implantation de pylônes hertziens et les antennes relai de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments. La zone est traversée par la RD560 concernée par cet arrêté,
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m par rapport au niveau du sol.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, extensions, surélévations sont interdites.
- Installations ENR : dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera consulté.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

U 3-1) Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- en bon état de viabilité,
- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Tout nouvel accès direct sur la RD560 sera interdit, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général du Var, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

U 3-2) Voies privées

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront :

- avoir au moins 4 m de largeur,
- avoir moins de 30 m de longueur, en impasse,
- ne pas desservir plus de 2 immeubles de plus de 10 logements, ni des établissements occupant plus de 20 personnes.

U 3-3) Voies en impasse

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif occasionnellement si et seulement elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...).

U 3-4) Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques seront aménagés.

U 3-5) Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

ARTICLE U 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et populations attendues.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Cependant, les constructions non desservies par le réseau public d'assainissement, devront attendre la réalisation du réseau public et auront obligation de s'y raccorder dès sa réalisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Autres réseaux : dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Chapitre II Zone UA

Caractère de la zone UA et UAa :

La zone UA est le noyau urbain central où se regroupent les éléments essentiels de centralité : équipements publics, commerces, services.

C'est une zone urbaine centrale, assainie en collectif, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions sont édifiées en général en ordre continu, implantées à l'alignement de l'espace public, bâti en R+2, R+3 et se caractérisent par une architecture traditionnelle.

Il existe en zone UA, un sous-secteur UAa, dont la caractéristique est d'être le secteur d'extension contemporaine du noyau urbain central. Il s'agit d'une greffe urbaine à caractère centrale d'habitat, de services et d'activités. La mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale règnent sur ce territoire.

Caractère future de la zone UA et UAa :

Les constructions nouvelles ou reconstructions doivent respecter l'harmonie générale du village.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UA-2 ci-dessous,

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez de chaussée étant voué à l'activité.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés : immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par une étoile, les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ; les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir. Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.
- Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 2 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à l'article U 3

ARTICLE UA4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se référer à l'article U 4

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

En Zone UAa : Les SHON à ne pas dépasser sont les suivantes :

Ilot n°1 : 2 000 m²

Ilot n°2 : 2 000 m²

Ilot n°3a : 380 m²

Ilot n°3b : 2 080 m²

Ilot n°4 : 2 600 m²

Ilot n°5 : 1 570 m²

Ilot n°6 : 4 110 m²

Ilot n°7 : 1 560 m²

Ilot n°8 : 1 780 m²

Ilot n°9 : 2 650 m²

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soient présentées un recul de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques.

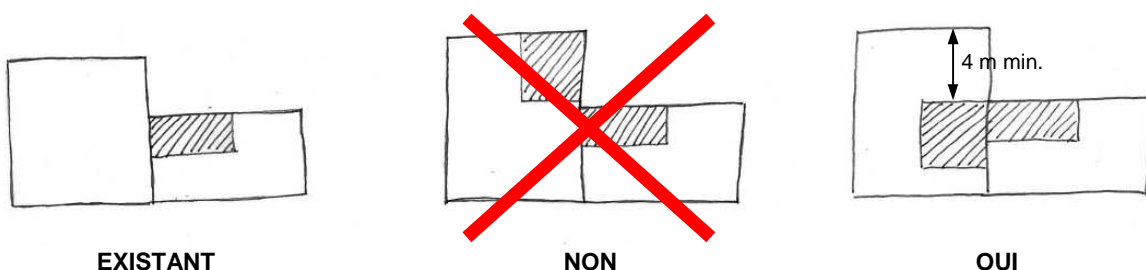
Néanmoins aux abords des Routes Départementales, les constructions présenteront un recul de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- soit en limite et obligatoirement sur la limite séparative déjà bâtie
- Soit à une distance minimum de 4 mètres de la limite séparative.

La mitoyenneté avec une construction existante ne peut s'établir si le bâtiment à construire dépasse l'un des alignements de façades aboutissant à cette mitoyenneté (finalité de cette disposition : ne pas diminuer l'ensoleillement du voisin). Cette clause ne s'applique pas à l'intérieur des groupes d'habitations.



ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

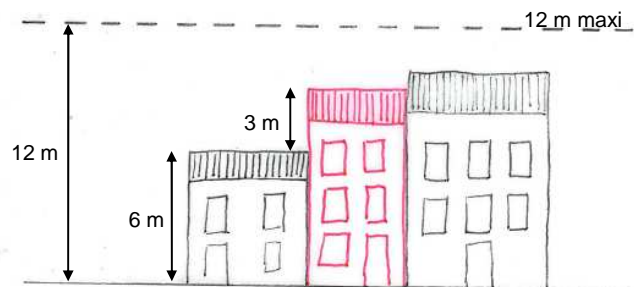
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

Non réglementée en cas de réhabilitation du bâti existant.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever (H) doit être égale à celle de l'immeuble voisin augmentée de la moitié de la différence entre 12 m et la hauteur de l'immeuble voisin (h), sans toutefois excéder 12 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

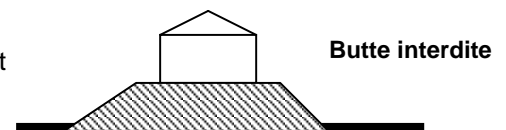
$$H_{\max} = h + \frac{(12 - h)}{2}$$



ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).



Les Toitures :

Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction, elles représenteront 45% de la toiture maximum.

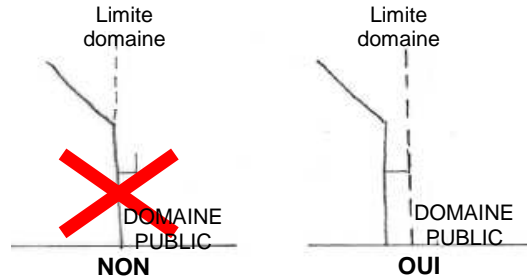
Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.

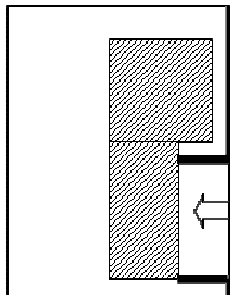


Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Au centre du village en particulier, la clôture permet, quand le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées entièrement en maçonnerie ou constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Leur hauteur étant limitée à 1,80 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente. Il peut être doublé d'une haie végétale.



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décor de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

En zone UA

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 emplacement par logement.

Pour les autres constructions

- 1 emplacement pour 40 m² de SHON

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasse, végétation existante,...) :

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 25% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UA , le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.5.

En zone La SHON doit être donnée.

Chapitre III Zone UB

Caractère de la zone :

La zone UB est l'extension moderne du noyau urbain central : la ville contemporaine à caractère d'habitat, de services et d'équipements. Les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu

Il existe en zone UB, un sous-secteur UBp dont la caractéristique est d'être un secteur prévu pour les équipements publics.

Caractère future de la zone :

Préservation de ces équipements et densification de la zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UB-2 ci-dessous,

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez de chaussée étant voué à l'activité.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés :immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un aplat de teinte marron, les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ; les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir ; Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.
- Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 2 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).
- dans les zones où la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à l'article U 3

ARTICLE UB4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se référer à l'article U 4

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soient présentées un recul de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques.

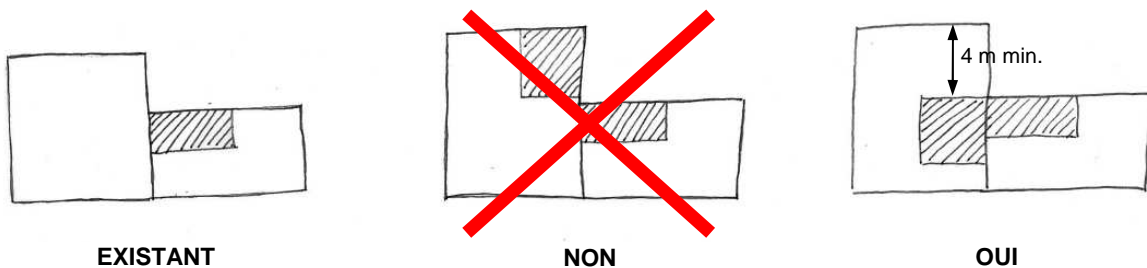
Néanmoins aux abords des Routes Départementales, les constructions présenteront un recul de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites et obligatoirement sur la limite séparative déjà bâtie.
- soit à une distance minimum de 4 mètres de la limite séparative.

La mitoyenneté avec une construction existante ne peut s'établir si le bâtiment à construire dépasse l'un des alignements de façades aboutissant à cette mitoyenneté (finalité de cette disposition : ne pas diminuer l'ensoleillement du voisin). Cette clause ne s'applique pas à l'intérieur des groupes d'habitations.



ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

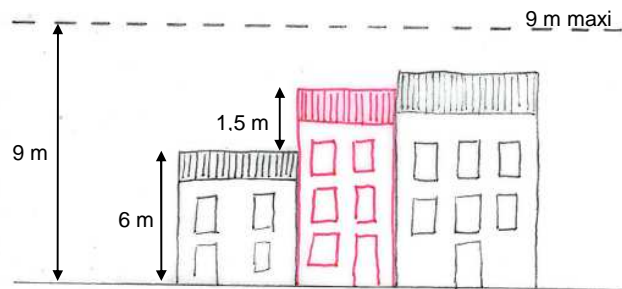
Non règlementée en cas de réhabilitation du bâti existant.

En zone UBp :
Non réglementée.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever (H) doit être égale à celle de l'immeuble voisin augmentée de la moitié de la différence entre 9 m et la hauteur de l'immeuble voisin (h), sans toutefois excéder 9 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

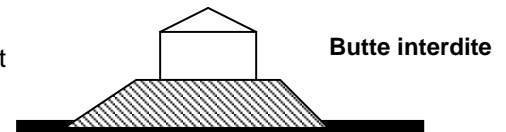
$$H_{\max} = h + \frac{(9 - h)}{2}$$



ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).



Les Toitures :

Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction, elles représenteront 45% de la toiture maximum. Cependant, les toitures terrasses existantes devront être conservées.

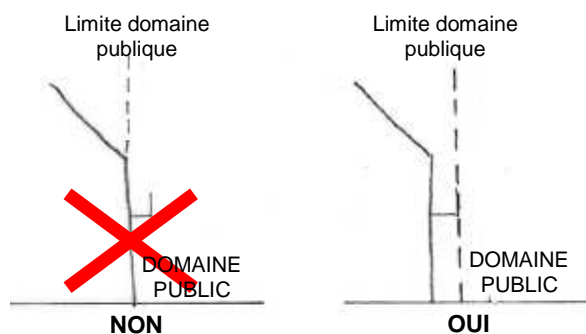
Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.

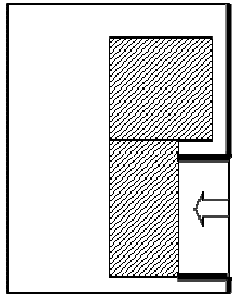


Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Au centre du village en particulier, la clôture permet, quand le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées entièrement en maçonnerie ou constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Leur hauteur étant limitée à 1,80 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente. Il peut être doublé d'une haie végétale.



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. Aucun portail ne devra s'ouvrir sur la voie publique (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.

ARTICLE UB11 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 emplacement par logement.

Pour les autres constructions

- 1 emplacement pour 40 m² de SHON

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasse, végétation existante,...) :

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 25% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,8

Zone UBp :

Non règlementé

Chapitre IV Zone UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat, de services et d'équipements publics incluant un cimetière où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu. Elle correspond à des programmes immobiliers à l'architecture diverse mais toujours de type maison individuelle.

Caractère future de la zone :

Densification de la zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt (d'une superficie supérieure à 250 m²)
- Les installations classées

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez de chaussée étant voué à l'activité.
- Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 2 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).
- dans les zones où la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à l'article U 3

ARTICLE UC4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se référer à l'article U 4

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des emprises publiques soit avec un recul de 5 mètres maximum de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas pour la construction des extensions ou des annexes des constructions existantes.

En aucun cas l'entrée du garage ne sera réalisée directement sur la limite de l'emprise publique. Tout accès devra présenter un espace privatif pour permettre le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des espaces publics, ce renforcement sera au minimum de 5 mètres de profondeur par 6 mètres de largeur.

Néanmoins aux abords :

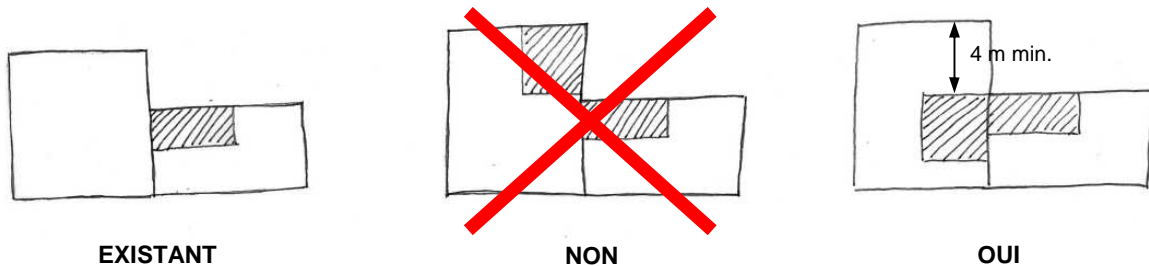
- des Routes Départementales, les constructions présenteront un recul est de 12 mètres par rapport à l'emprise publique.

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite et obligatoirement sur la limite séparative déjà bâtie
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

La mitoyenneté avec une construction existante ne peut s'établir si le bâtiment à construire dépasse l'un des alignements de façades aboutissant à cette mitoyenneté (finalité de cette disposition : ne pas diminuer l'ensoleillement du voisin). Cette clause ne s'applique pas à l'intérieur des groupes d'habitations.



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

Les constructions neuves et extensions du bâti existant doivent présenter une continuité de bâti.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

ARTICLE UC10 :HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

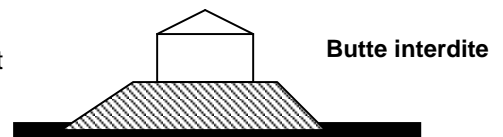
La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne pourra excéder 7 mètres (sept mètres) à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet,

ARTICLE UC11 :ASPECT EXTERIEUR

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et/ou en être une expression contemporaine. Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction. Elles ne représenteront pas plus de 45% de la toiture.

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).



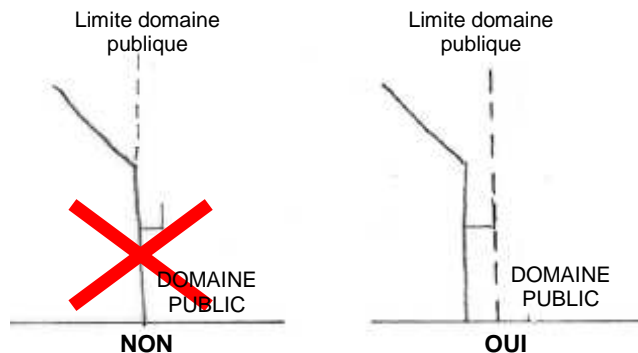
Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

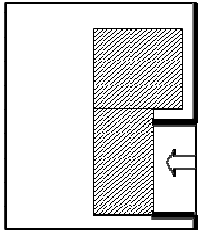
Les balcons sont interdits sur le domaine public.



Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Au centre du village en particulier, la clôture permet, quand le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.



Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 1,80 mètre de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale

Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Portes et portails :

- les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres,

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardages métalliques sont interdits.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

Application de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement hormis le sas,
- 2 emplacements par logement dans le cas d'opérations groupées.

Pour les autres constructions

- 1 emplacement pour 40 m² de SHON.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasse, végétation existante,...) :

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 25% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,5.

Chapitre V Zone UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat diffus, les parcelles bâties ne se jouxtent pas forcément, il n'y a donc pas deux parcelles identiques. Ces espaces résiduels sont la marque de fabrique d'une forme urbaine générée par l'accumulation d'initiatives individuelles sans cadre collectif : une parcelle est rendue constructible sans qu'elle ne soit aménagée spécifiquement pour son usage.

Il existe en zone UD, deux sous-secteurs :

Un sous-secteur UDa dont la caractéristique est d'être un secteur ayant vocation exclusive d'habitation avec préservation du paysage.

Un sous-secteur UDb dont la caractéristique est d'être un secteur où l'assainissement existant est autonome. Dans ce secteur, dès la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions auront l'obligation de s'y raccorder. Toutes nouvelles constructions devra être raccordés immédiatement à l'assainissement collectif.

Caractère future de la zone :

Densification de la zone, assainissement collectif, forme urbaine adaptée aux enjeux actuels. Développement des commerces de proximité

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt,
- En zone UDa, tous les bâtiments ayant une autre vocation que celle d'habitation sont interdits.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le Rez-de-chaussée étant voué à l'activité.
- Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 2 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à l'article U 3

ARTICLE UD4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se référer à l'article U 4

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des emprises publiques soit avec un recul de 3 mètres maximum de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas pour la construction des extensions ou des annexes des constructions existantes.

En aucun cas l'entrée du garage ne sera réalisée directement sur la limite de l'emprise publique. Tout accès devra présenter un espace privatif pour permettre le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des espaces publics, ce renforcement sera au minimum de 5 mètres de profondeur par 6 mètres de largeur.

Néanmoins aux abords :

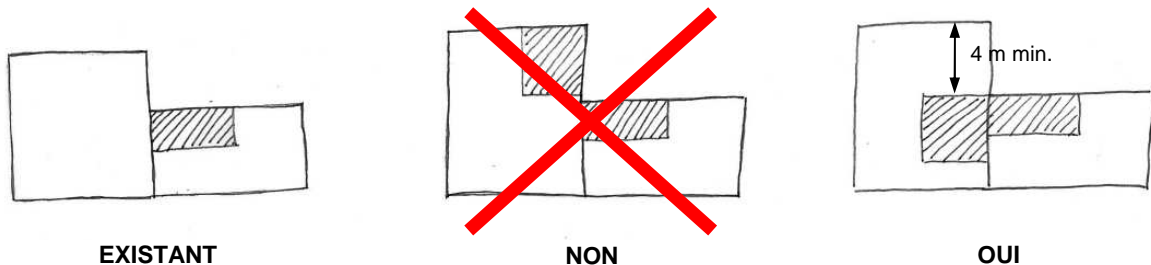
- des Routes Départementales, les constructions présenteront un recul est de 12 mètres par rapport à l'emprise publique.

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite et obligatoirement sur la limite séparative déjà bâtie
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

La mitoyenneté avec une construction existante ne peut s'établir si le bâtiment à construire dépasse l'un des alignements de façades aboutissant à cette mitoyenneté (finalité de cette disposition : ne pas diminuer l'ensoleillement du voisin). Cette clause ne s'applique pas à l'intérieur des groupes d'habitations.



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

Les constructions neuves et extensions du bâti existant doivent présenter une continuité de bâti.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

En zone UDa, cette emprise ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

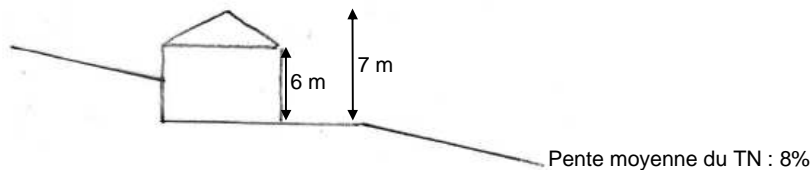
En raison de la configuration des lieux (terrains accidentés ou dénivelés) la bonne application de la règle des hauteurs commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions ; un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètre de dénivelés) rattachées aux côtes N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

La hauteur des constructions est fonction de la pente du terrain naturel. Il sera pris en compte la pente moyenne du profil de la plus grande pente (perpendiculaire aux courbes de niveau) d'une extrémité à l'autre de la parcelle, et passant par l'axe de la construction. Les hauteurs maximales des constructions devront respectées le tableau ci-dessous :

Pour chaque projet, deux gabarits sont figurés sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le

Gabarits	Terrains plats ou pente faible inférieure à 5%	Terrains de moyenne pente comprise entre 5% et 20 %	Terrain de pente forte supérieure à 20%
Hors tout	7,50 mètres	7 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit	6,50 mètres	6 mètres	3,80 mètres

A titre d'exemple :



Les constructions ne produisant pas de SHON, non contiguës à la construction principale devront être réalisées en rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et/ou en être une expression contemporaine. Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction. Elles ne représenteront pas plus de 45% de la toiture.

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses (restanques) et surélévations de terrain, sauf justifications.

Aussi :

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses existantes. L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale sans pour autant interdire l'architecture contemporaine novatrice.

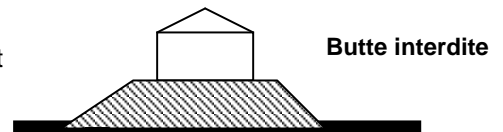
Les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Les murs de soutènement et les murs de clôtures seront soit réalisés en pierre locale, soit enduit.

Le volet paysager du permis de construire sera particulièrement examiné sous les angles de vues précisés par le document graphique et désignant les ensembles bâtis où le caractère architectural est à préserver.

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).



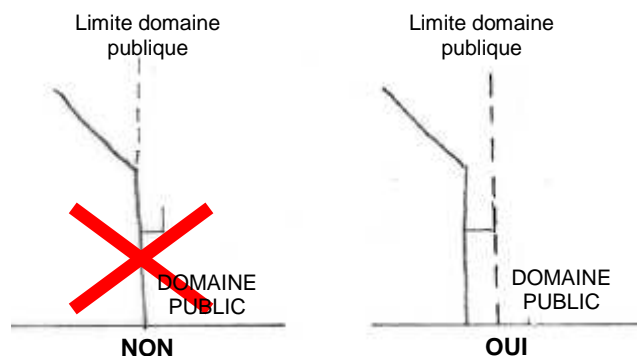
Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.



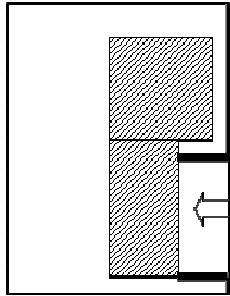
Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le

plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Au centre du village en particulier, la clôture permet, quand le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 1,80 mètre de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Portes et portails :

- les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres,

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardages métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture

moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégradés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Application de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement hormis le sas,
- 2 emplacements par logement dans le cas d'opérations groupées.

Pour les autres constructions

- 1 emplacement pour 40 m² de SHON.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasse, végétation existante,...) :

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 25% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

En zone UDa, ce pourcentage sera porté à 40%.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UD , le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.3.

En zone UDa , le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.2.

Chapitre VI Zone UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales ou de bureaux. La zone a été divisée en 2 secteurs du fait des caractéristiques de situation différentes. La zone UEa concerne l'entrée de ville Ouest, à caractère très urbaine tandis que la zone UEb, entrée Est de la ville s'insère dans un contexte naturel.

Caractère future de la zone :

UEa est situé dans un site dégradé (pollution visuelle) qu'il convient d'améliorer. Cette zone a pour vocation à recevoir des activités artisanales ou commerciales.

UEb est située dans un site de qualité qui doit être respecté ou amélioré. Elle a vocation à recevoir des activités artisanales, commerciales ou industrielles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur de zone, dont notamment :

- Les constructions à destination industrielle polluante, les installations ou dépôts pouvant entraîner une pollution atmosphérique ;
- Les constructions à destination d'habitation, sauf celles visées à l'article UE-2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les résidences hôtelières.
- Les affouillements et les exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

En zone UEa :

- Les constructions à destination industrielle.

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

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions de locaux de gardien pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements.

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à autorisation si leurs nuisances sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- Les scieries ou autres installations de transformation ou stockage du bois.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- La rénovation ou la reconstruction des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du P.L.U. et dont la construction nouvelle ne serait pas possible dans la zone, est autorisée sous réserve de compatibilité avec le développement de la zone et du respect des dispositions de l'article UE 6 ci-après.

En zone UEa :

- Les stations-services.

En zone UEb

- Les installations à destination industrielle.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à l'article U 3

Ue3-1) Accès et caractéristiques des voies

L'accès de chaque unité foncière doit permettre la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entreprises, commerces...), des dispositions particulières peuvent être exigées.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se référer à l'article U 4

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

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

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

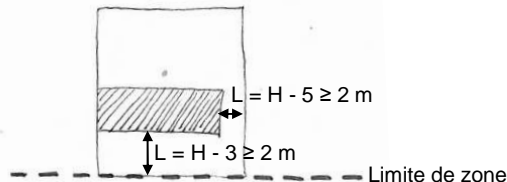
En zone UEa :

Dans le cas de voie communale, toute construction pourra être implantée en limite d'emprise publique.

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone.



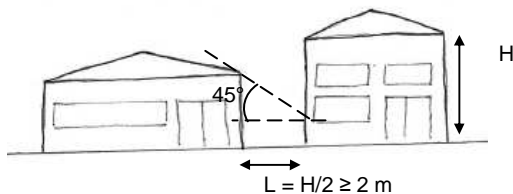
Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

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

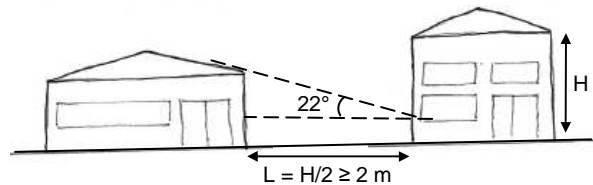
Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et de 22° pour les façades orientées principalement au Sud..

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Si la façade est orientée à l'Est, au Nord ou à l'Ouest :



Si la façade est orientée au Sud :



ARTICLE UE 9 : EMPRISE DU SOL

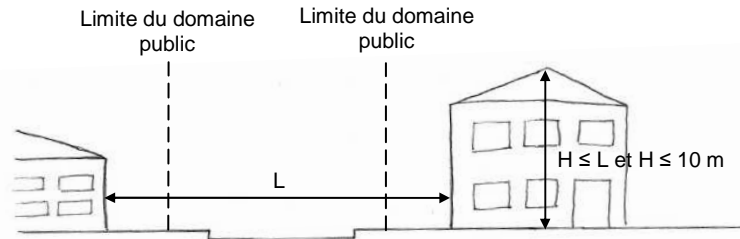
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser : 10 mètres hors tout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.



ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20m ne doit pas dépasser 1,80m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40m.

Clôtures sur limites séparatives

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain.
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière :

- pour les constructions à destination d'habitation, deux places de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre nette de construction.
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat et professions libérales, une place pour 30 m² de surface hors œuvre de construction, avec un minimum de 3 places.
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration.
- pour les salles de spectacles, une place pour 5 spectateurs.
- Pour les entrepôts et usines, une place pour 150 m² de surface hors œuvre de construction.

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

- des locaux communs sont imposés pour le stationnement des vélos. Ces locaux devront respecter les normes suivantes : pour les constructions à destination de bureaux, commerces, industrie et artisanat de plus de 100m² de SHON : 2 places/100m² de SHON (1,5m² par place).

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 200m².

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et pourront être masqués à l'aide de haies vives.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementée

***3 Titre 3 – Dispositions
applicables aux zones « A
Urbaniser » (1AU et 2AU)***

Chapitre I Zone 1AU

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les équipements nécessaires au développement de la zone doivent être réalisés avec une participation de l'aménageur ou du constructeur dans le cadre d'une concertation avec la commune de Saint Zacharie.

Les zones 1AU 1-2-3 sont les zones peu équipées destinées à une urbanisation future organisée, à vocation dominante d'habitat, de services, d'équipements publics et de commerces de proximités.

La zone 1AU 4 est destinée à une urbanisation future organisée, à vocation exclusive d'habitat.

La zone 1AU5 est une zone peu équipée destinée à une urbanisation future organisée, à vocation dominante commerciale, de services –hôtellerie avec possibilité d'habitation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, les caravanes isolées
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'implantation de pylônes hertziens.
- L'implantation d'antenne relai de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- sous réserve et de la présence en capacité suffisante de l'ensemble des équipements de desserte (eau potable, électricité, défense incendie, assainissement collectif, ...),
- sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement :

- en 1AU1 : sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un équipement ou de l'habitat sous réserve qu'il n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - en 1AU2, 1AU3, sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - en 1AU4 : proches des **zones de carrières souterraines** identifiées dans le rapport de présentation, la constructibilité de la zone est soumise à une mise en sécurité des cavités souterraines selon les recommandations du guide technique du MEEDAT,
 - en 1AU5 : sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant l'installation d'une activité de type tertiaire (commerces, hôtellerie,...) sous réserve qu'elle n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
 - les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez de chaussée étant voué à l'activité.
 - les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments,
 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
 - Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 2 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).
 - Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m par rapport au niveau du sol.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, extensions, surélévations sont interdites.
 - Installations ENR.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1AU1-3-1) Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- en bon état de viabilité,
- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,

- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de zone.

Les nouvelles voies devront au maximum être orientées de manière à favoriser une orientation sud des bâtiments.

1AU1-3-2) Voies privées

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront :

- avoir au moins 4 m de largeur,
- avoir moins de 30 m de longueur, en impasse,
- ne pas desservir plus de 2 immeubles de plus de 10 logements, ni des établissements occupant plus de 20 personnes.

1AU1-3-3) Voies en impasse

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif occasionnellement si et seulement elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...).

1AU1-3-4) Piétons – Modes doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques seront aménagés.

1AU1-3-5) Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

1AU1-3-6) Distribution des quartiers

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

Le futur quartier devra assurer un maillage continu du futur quartier, c'est-à-dire bannir les voies en impasses et promouvoir le prolongement des axes existants. Ces prolongements devront se faire en fonction du statut de la voie existante.

Une identité aux voies de desserte associées à des aires paysagées, jeux, détente participant à la vie de quartier, sera à trouver.

ARTICLE 1AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et populations attendues.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Ordures ménagères : les opérations d'aménagement d'ensemble devront comprendre un point de collecte des déchets conforme au mode de collecte locale et s'intégrant dans la composition architecturale et paysagère du projet (colonne enterrée).

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Autres réseaux : dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des emprises publiques soit avec un recul de 3 mètres maximum de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas pour la construction des extensions ou des annexes des constructions existantes.

En aucun cas l'entrée du garage ne sera réalisée directement sur la limite de l'emprise publique. Tout accès devra présenter un espace privatif non clos (sas) pour permettre le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des espaces publics, ce renforcement sera au minimum de 5 mètres de profondeur par 6 mètres de largeur.

Néanmoins aux abords :

- des Routes Départementales, les constructions présenteront un recul est de 6 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

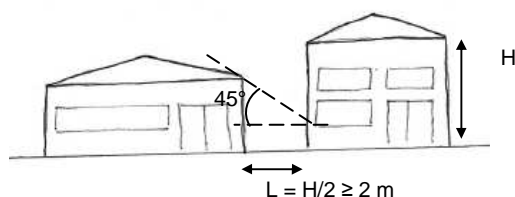
ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions neuves et extensions du bâti existant doivent présenter une continuité de bâti.

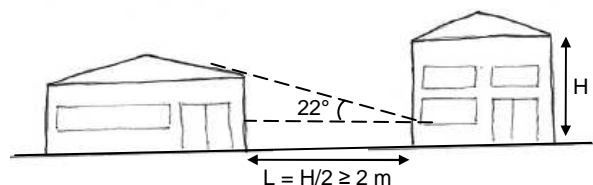
Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et de 22° pour les façades orientées principalement au Sud.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Si la façade est orientée à l'Est, au Nord ou à l'Ouest :



Si la façade est orientée au Sud :



ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :

Dans une bande comprise dans les quarante premiers mètres à partir de la limite parcellaire Est de ces zones, la hauteur des constructions est fixée à 12 m à l'égout du toit.

Dans une bande comprise entre la limite parcellaire Est augmentée de 40 m et la limite parcellaire Est augmentée de 65 m, la hauteur des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit.

Dans une bande comprise entre la limite parcellaire Est augmentée de 65 m m et la limite parcellaire Est augmentée de 110 m, la hauteur des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit.

Dans une bande comprise entre la limite parcellaire Est augmentée de 110 m et la limite parcellaire Ouest, la hauteur des constructions est fixée à 3 m à l'égout du toit.

En zone 1AU4 et 1AU5 :

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

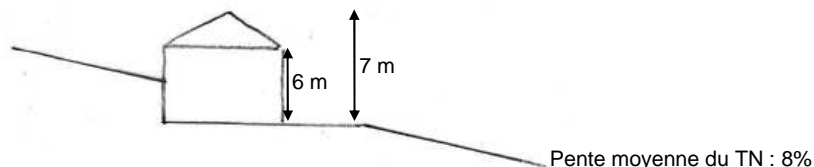
En raison de la configuration des lieux (terrains accidentés ou dénivelés) la bonne application de la règle des hauteurs, commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions ; un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètre de dénivelés) rattachées aux côtes N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

La hauteur des constructions est fonction de la pente du terrain naturel. Il sera pris en compte la pente moyenne du profil de la plus grande pente (perpendiculaire aux courbes de niveau) d'une extrémité à l'autre de la parcelle, et passant par l'axe de la construction. Les hauteurs maximales des constructions devront respectées le tableau ci-dessous :

Pour chaque projet, deux gabarits sont figurés sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le

Gabarits	Terrains plats ou pente faible inférieure à 5%	Terrains de moyenne pente comprise entre 5% et 20 %	Terrain de pente forte supérieure à 20%
Hors tout	7,50 mètres	7 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit	6,50 mètres	6 mètres	3,80 mètres

Pour exemple :



Les constructions ne produisant pas de SHON, non contiguës à la construction principale devront être réalisées en rez-de-chaussée.

Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et/ou en être une expression contemporaine. Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction.

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses et surélévations de terrain, sauf justifications.

Aussi :

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses existantes. L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale sans pour autant interdire l'architecture contemporaine novatrice.

Les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

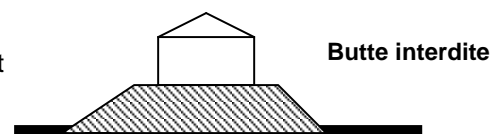
Les murs de soutènement et les murs de clôtures seront soit réalisés en pierre locale, soit enduit.

Le volet paysager du permis de construire sera particulièrement examiné sous les angles de vues précisés par le document graphique et désignant les ensembles bâtis où le caractère architectural est à préserver.

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).

Les couleurs

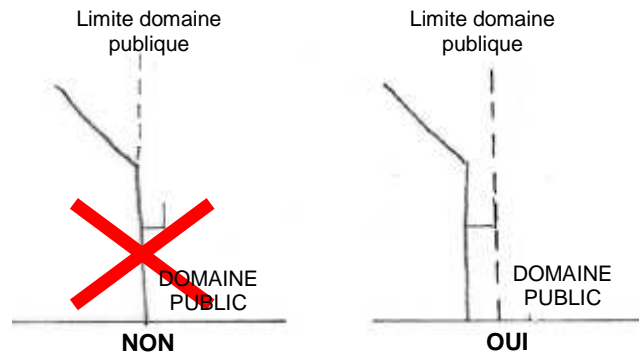


Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.

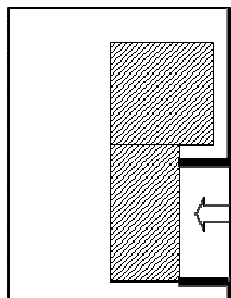


Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Au centre du village en particulier, la clôture permet, quand le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées entièrement en maçonnerie ou constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Leur hauteur étant limitée à 1,80 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente. Il peut être doublé d'une haie végétale.



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Portes et portails :

- les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardages métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décor de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE 1AU-12 : **STATIONNEMENT**

Application de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement hormis le sas,
- 2 emplacements par logement dans le cas d'opérations groupées.

Pour les autres constructions

- 1 emplacement pour 40 m² de SHON.
- Pour les foyers de personnes âgées : 1 emplacement pour 80 m² de SHON, et une place visiteur par tranche de 5 logements.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasse, végétation existante,...) :

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 25% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zones 1AU 1-2-3, non règlementé.

En zones 1AU 4, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.4.

En zone 1AU 5, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.8.

Chapitre II Zone 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée dans laquelle la commune envisage son développement urbain à long terme. Cette zone peut être urbanisée à l'occasion de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où le projet de déviation de la commune sera engagé par le Conseil Général.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière ;
- Tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'Article R 443-7 du Code de l'Urbanisme;
- Le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation ;
- Les terrains de camping ou de caravanage pouvant recevoir au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs ;
- Les villages de vacances.

ARTICLE 2AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent, peuvent être autorisés, selon la procédure des adaptations mineures définie à l'article 4 du titre 1 :

- La construction d'équipements publics ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils soient aisément démontables et les logements destinés aux exploitants ruraux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan ;
- A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 12,50 mètres de l'axe des voies ;
- Le long du RD, la marge de reculement est portée à 25 mètres de l'axe de la voie .

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites séparatives, sauf accord entre voisins pour réaliser simultanément des constructions mitoyennes sur des parcelles contiguës.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

4 Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Chapitre I Zone A

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés à l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels. Le règlement de cette zone exclut toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'engendrer une obligation d'équipement pour la commune.

- **En secteur A** on distingue des constructions de caractère patrimonial qu'il convient de préserver et de réhabiliter. Ces constructions sont repérées au plan par un aplat de teinte marron.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toute construction autre que celles énoncées à l'article A2.
- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, les carrières;
- Toute installation ou construction susceptible d'engendrer une obligation d'équipement pour la Commune ;
- Les champs photovoltaïques,
- **Risque inondation** : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m par rapport au niveau du sol.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, extensions, surélévations sont interdites.

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

- Les installations techniques de service public ;

- Les constructions directement liées à l'exploitation agricole y compris les chambres d'hôtes liées à l'activité agricole ;
- Les installations classées liées à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 150m² SHON après extension éventuelle. Ces bâtiments sont repérés aux documents graphiques par un une étoile.
- Les locaux piscine dans la limite de 30 mètres carré SHOB maximum et 10 mètres carré de SHON.
- Les piscines

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

L'accès à chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie en marche avant des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, sans manœuvre sur la voie publique.

Tout nouvel accès direct sur la RD560 sera interdit. Cependant, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général du Var, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre à la réalisation d'un assainissement individuel conforme en fonction de son usage.

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

Routes Départementales nonobstant les dispositions de l'article L 111.1.4

Les constructions doivent être implantées à 15 m. minimum de l'axe des voies départementales.

Voies communales

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

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

Les locaux piscine devront être situés à une distance de 20 mètres maximum de l'habitation principale

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est limitée à 7 m. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonnage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette graphique des couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (couleur des murs, des volets, des fenêtres, des portes et portails, des toits, des clôtures).

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles est autorisée.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces naturelles doivent être entretenues, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

5 Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières comprennent :

Zone N zone naturelle de protection

Zone Nc zone naturelle à vocation touristique ou de loisir

Chapitre I Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique.

Certains espaces de cette zone ont des valeurs agronomiques de qualité qu'il convient de protéger à travers ce zonage.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction autre que celles énoncées à l'article N2.
- Toute installation pouvant engendrer une obligation d'équipement pour la commune, ou pouvant entraîner des nuisances préjudiciables au caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, les carrières.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations techniques de service public ;
- Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels ;
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination et la restauration des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une surface au sol au moins égale à 50 m²,
 - que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 250 m² après extension (SHON et SHOB comprises).
 - l'aménagement maximum de 4 chambres d'hôte d'une surface maximum de 200 m² pour la totalité de l'aménagement, pour les activités touristiques et de loisirs
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m par rapport au niveau du sol.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, extensions, surélévations sont interdites.
- Pour être considérées comme construction, les édifices doivent comporter des structures permettant d'appréhender l'ensemble des volumes.
- Les locaux piscine dans la limite de 30 mètres carré SHOB maximum.
- Les piscines

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Ils doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, fonctionnement des services publics).

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre, en cas de besoin la réalisation d'un assainissement individuel conforme.

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

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites d'emprise publiques.
- Pour les installations techniques de service public : non réglementée.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 4 m.

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

L'extension autorisée doit être contiguë au bâtiment existant.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau à prendre en compte est, le niveau du sol

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise à partir du terrain naturel le plus bas.

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

Sur la limite séparative, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3.20 m.

Des adaptations peuvent être accordées pour la modification sans surélévation des constructions existantes construites avant 1980.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses et surélévations de terrain, sauf justifications.
- Les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes.

Aussi :

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses existantes. L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale sans pour autant interdire l'architecture contemporaine novatrice.

Le volet paysager du permis de construire sera particulièrement examiné sous les angles de vues précisés par le document graphique et désignant les ensembles bâtis où le caractère architectural est à préserver.

Les annexes

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les annexes doivent être conçues dans un rayon de 20 m autour de l'habitation.

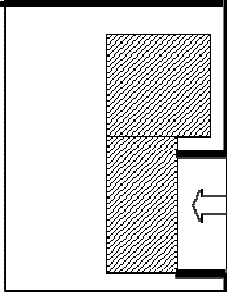
Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

Les clôtures

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 1,8 m de hauteur, il peut être doublé d'une haie végétale.



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres,

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décor de façade) existante.

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes.

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le milieu naturel doit être préservé. Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre II Zone Nc

Il s'agit de zone naturelle à vocation touristique et de loisirs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions nouvelles à destination d'habitation,
- les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination industrielle, d'artisanat, de commerces et de bureaux,
- les constructions à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les aires d'accueil des gens du voyage, les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les bâtiments agricoles.

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

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger
- les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement du personnel, pour des fonctions de gardiennage, d'hébergement touristique ou si leur présence est indispensable pour assurer la sécurité du site.
- L'aménagement, la réfection, l'adaptation, les extensions de constructions existantes sont autorisées sous réserve que les équipements soient suffisants et sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une surface au sol au moins égale à 40 m²,
 - que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 250 m² après extension,
- La construction des annexes, les abris de jardin (dont local piscine), les boxes à chevaux sont autorisés sous réserve que les équipements soient suffisants et dans la limite de 50 mètres carré SHOB maximum,
- Les piscines
- Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels,
- Les installations techniques de service public.

Dans tous les cas, la totalité des constructions ne pourra excéder une SHON de 250 m² sur l'unité foncière.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, fonctionnement des services publics).

ARTICLE NC-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre, en cas de besoin la réalisation d'un assainissement individuel conforme.

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

Les constructions doivent être implantées à 1 mètre au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE NC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à une distance minimum de 1 mètre.

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

Non règlementée

ARTICLE NC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE NC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne pourra excéder 6 mètres (six mètres) à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

ARTICLE NC-11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains

ARTICLE NC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le milieu naturel doit être préservé, aussi les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée