

Commune de SAINT JULIEN MOLIN MOLETTE

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

Conformément aux articles L153-45
et suivants du Code de l'Urbanisme



- Règlement

PLU approuvé le 09 Février 2017

Modification simplifiée N°1 approuvée le 30 mai 2017

Modification simplifiée N°2 approuvée le 26 décembre 2017

Modification simplifiée N°3 approuvée le 16 décembre 2021

DOSSIER POUR APPROBATION

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,

Le Maire,

Modification simplifiée approuvée le

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UB	9
ZONE UC	15
ZONE UH	21
ZONE UX	27
ZONE UE	32
ZONE UL	37
ZONE ULI	42
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
ZONE 1 AU	49
ZONE 1 AUX	56
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	62
ZONE A	63
ZONE N	69
TITRE V - ARTICLE 11 sur la qualité architecturale urbaine et paysagère	
TITRE VI - ARTICLE 11 bis sur la qualité architecturale urbaine et paysagère spécifique à l'habitat léger en zone 1AU	

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Saint-Julien-Molin-Molette**

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 et R 111-20 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles – Service de l'archéologie de Rhône-Alpes.

A - En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :
 - 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
 - 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. »

B – Pour le patrimoine remarquable bâti, environnementale et paysager :

Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article R 151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...] 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier du titre IV du livre III du code forestier. [...] »

C – Définition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :

Article L 111-51 du Code de l'Urbanisme :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UB**, zone urbaine correspondant au centre-bourg ancien. Elle comprend les secteurs :

- Le sous-secteur **UBi** englobe les constructions riveraines du Ternay qui sont sensibles aux aléas de crues.
- Le sous secteur **UBj** correspond à des jardins qu'il convient de préserver puisqu'ils participent à la trame verte du centre-bourg.

La zone **UC**, zone urbaine à caractère principal d'habitation correspondant aux extensions de l'urbanisation autour du centre ancien. Elle comprend les secteurs :

- le sous-secteur **UCi** (caractère inondable)
- le sous secteur **UCj** (jardins).

La zone **UH**, zone urbaine correspondant aux hameaux de la commune.

La zone **UL**, zone urbaine correspondant aux secteurs d'équipements de loisirs de la commune. Cette zone est une zone constructible à vocation principale d'équipements sportifs.

La zone **ULi**, zone urbaine soumise au risque d'inondation, destinée aux loisirs et au tourisme.

La zone **UX**, zone urbaine correspondant aux zones artisanales de la commune.

La zone **UE**, zone urbaine réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante scolaire, sportive et de loisirs, et d'espaces publics. Elle comprend :

- un secteur **UES** réservé à l'accueil de services et d'équipements sanitaires médico-sociaux.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à court ou moyen terme ayant vocation à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat.

La zone **1AUX**, zone à urbaniser à court ou moyen terme ayant vocation à accueillir une urbanisation à dominante d'activités.

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations agricoles.

Elle comprend :

- un sous-secteur **Aco** identifiant les corridors écologiques.
- un sous-secteur **Ap** à protéger en raison de sa qualité et de sa sensibilité paysagères

4 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle équipée ou non, correspond à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des risques identifiés, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un sous-secteur **Nc** destinés à la prise en compte de l'activité de la carrière.
- un sous-secteur **Nco** destinés à préserver un corridor écologique
- un sous-secteur **Ni** soumis au risque inondation
- un sous-secteur **Nico** identifiant des corridors écologiques soumis au risque d'inondation.
- un sous-secteur **NI** pouvant admettre des aménagements et équipements pour le sport et les loisirs.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain où les bâtiments sont construits en général en ordre continu et à l'alignement.

La zone **UB** correspond au bourg d'origine de ST-JULIEN-MOLIN- MOLETTE. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

Le sous-secteur **UBi** englobe les constructions riveraines du Ternay qui sont sensibles aux aléas de crues.

Le sous-secteur **UBj** correspond à des jardins qu'il convient de préserver puisqu'ils participent à la trame verte du centre-bourg.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles non liés à une exploitation existante,
- les installations classées présentant un danger grave et non compatible avec l'habitat,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inerte,
- les terrains de camping ou de caravanning, le stationnement des caravanes de plus de trois mois,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation d'un ouvrage bâti.

Dans le secteur UBi, toute construction, tous remblais ou mouvement de terrain susceptibles de perturber l'écoulement des eaux de crues et de limiter le champ d'inondabilité.

De plus, toute construction devra faire l'objet d'un avis de la cellule risque de la DDT afin d'étudier la faisabilité du projet

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

Les constructions à usage d'activités, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151-19° doivent être préservé et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Les boisements et arbres isolés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151 -19, devront être conservés et correctement entretenus. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

Dans le sous-secteur UB₁, sont **uniquement** admis les annexes aux constructions adjacentes dans la limite de 40 m² de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité,
- si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée, sauf impossibilité technique dans le cas d'une construction existante en particulier. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront être édifiées en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée.

Cependant :

- une autre implantation sera admise pour impératifs techniques,
- une autre implantation devra être prévue pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles riveraines,
- la construction pourra s'implanter en retrait maximum de 4m50 dans le cas où un mur d'une hauteur supérieure à 1m30 à existe sur la limite avec l'emprise publique.
- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- une autre implantation sera admise pour les piscines

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 2m50 minimum par rapport aux autres limites séparatives.

S'il existe déjà une construction principale édifiée en limite de l'emprise publique ou à l'alignement, la construction pourra s'implanter dans la profondeur de la parcelle :

- soit sur au moins une des limites séparatives, en s'adossant à des constructions existantes édifiées en limites séparatives.
- soit sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 2m minimum par rapport aux autres limites séparatives et une hauteur aux chéneaux de 6 m maximum en limite séparative,
- soit en retrait de 2m50 minimum par rapport aux limites séparatives, en respectant une hauteur aux chéneaux de 9 m maximum.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Les piscines ne sont pas soumises à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

Une distance de 4 m minimum devra être respectée entre deux constructions constituant des habitations, sauf pour les constructions annexes à ces habitations.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur aux chéneaux ne devra pas excéder **16m50** à partir du sol naturel, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée supportant 3 niveaux d'étages courants et un niveau de combles.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place par logement,

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation de logements existants sans création de nouveaux logements.

- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

La végétalisation des parcelles par plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes devra être réalisée en accord avec l'environnement végétal existant et en utilisant les essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque parcelle pourra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain moins dense, occupé en général par des bâtiments à usage d'habitation, en ordre plus ou moins continu.

La zone **UC** correspond aux extensions récentes du bourg.

Elle comporte un sous-secteur **UCi** (caractère inondable) et un sous secteur **UCj** (jardins).

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles non liés à une exploitation existante,
- les installations classées présentant un danger grave et non compatible avec l'habitat,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inerte,
- les terrains de camping ou de caravanning, le stationnement des caravanes de plus de trois mois,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation d'un ouvrage bâti.

Dans le secteur UCi, toute construction, tous remblais ou mouvement de terrain susceptibles de perturber l'écoulement des eaux de crues et de limiter le champ d'inondabilité.

De plus, toute construction devra faire l'objet d'un avis de la cellule risque de la Ddt afin d'étudier la faisabilité du projet

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

Les constructions à usage d'activités, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1 5 III 2° doivent être préservé et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Dans le sous-secteur UCj, sont uniquement admises les annexes aux constructions adjacentes dans la limite de 40 m² de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que:

-les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité,

-si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire

les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par ténement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions pourront s'implanter:

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée
- soit dans une bande d'une profondeur de 25 m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée.

Cependant :

Une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Une autre implantation sera admise pour les piscines

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront s'implanter:

- soit sur au moins une des limites séparatives, dans le cas de maisons individuelles groupées ou jumelées,
- soit sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 2m50 minimum par rapport aux autres limites séparatives et une hauteur de 5 m maximum en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m50 minimum.

S'il existe déjà une construction principale édifiée dans une bande d'une profondeur de 25m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement, la construction pourra s'implanter dans la profondeur de la parcelle :

- soit sur au moins une des limites séparatives, en s'adossant à des constructions existantes édifiées en limites séparatives, sans pouvoir dépasser 1,2 fois la hauteur des constructions existantes,

- soit sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 2m50 minimum par rapport aux autres limites séparatives et une hauteur de 5 m maximum en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m50 minimum.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Les piscines ne sont pas soumises à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

Une distance de 4 m minimum devra être respectée entre deux constructions constituant des habitations, sauf pour les constructions annexes à ces habitations.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

Le projet de constructions nouvelles devra tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur aux chéneaux ne devra pas excéder **10m50**, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée, supportant 2 niveaux d'étages courants.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 places par logement,

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation de logements existants sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

La végétalisation des parcelles par plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes devra être réalisée en accord avec l'environnement végétal existant et en utilisant les essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UC 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque parcelle pourra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UH** est une zone correspondant aux hameaux anciens excentrés du centre bourg.

Cette zone est à préserver de toutes nouvelles urbanisations significatives afin de conserver le caractère paysager des sites

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sous condition pour ces secteurs, sont interdites.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde de la qualité paysagère de la zone :

- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La transformation et l'extension des bâtiments existants pour un usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension), à condition que la surface initiale soit de 50 m² minimum et que le clos et couvert soit assuré.
- Le changement de destination des bâtiments existants, pour un usage autre que commercial, à condition que la surface initiale soit de 50 m² minimum et que le clos et le couvert soit assuré.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² au total de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

• Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

• Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou après réalisation de celui-ci. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, du schéma d'assainissement et des études de sols est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les rejets d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, et le réseau d'eaux pluviales sont interdits.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions pourront s'implanter:

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée
- soit en retrait, en prenant en compte l'implantation des constructions existantes sur la parcelle concernée ou les parcelles contigus.

Cependant,

- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- une autre implantation sera admise pour les piscines

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEP ARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions pourront s'implanter :

- soit sur au moins une des limites séparatives, en s'adossant à des constructions existantes édifiées en limites séparatives, sans pouvoir dépasser 1,2 fois la hauteur des constructions existantes,
- soit sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 2m50 minimum par rapport aux autres limites séparatives et une hauteur de 5 m maximum en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m50 minimum.

Cependant :

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Les piscines ne sont pas soumises à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des

constructions voisines, situées sur le même terrain.

Une distance de 4 m minimum devra être respectée entre deux constructions constituant des habitations, sauf pour les constructions annexes à ces habitations.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur à l'égout ne devra pas excéder 10m50, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée, supportant 2 niveaux d'étages courants.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

La végétalisation des parcelles par plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes devra être réalisée en accord avec l'environnement végétal existant et en utilisant les essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UH 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET

ENVIRONNEMENTALES

Chaque parcelle pourra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UX

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales ou de bureaux, ainsi qu'aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de logements de fonction liés à ces activités pour le besoin des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire (assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants au préalable dans la zone)

De plus, l'habitation devra être intégré dans le bâtiment d'activité et ne devra pas dépasser 70m² de surface de plancher.

- Les surfaces de vente liées à une entreprise de la zone, limitées à 200m² de surface de plancher et intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension), à condition que la surface initiale soit de 50 m² minimum et que le clos et couvert soit assuré.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² au total de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que:

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité,

- si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Les accès directs sur les RD 8 et 503 sont interdits. Cependant, un seul accès pourra être créé pour desservir l'ensemble de la zone.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celui-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non Réglementé.

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

Des marges de recullement calculées par rapport à l'axe des voies seront imposées le long des voies suivantes :

- RD 503 : 20 m minimum pour les bâtiments à usage autre qu'habitation,
- RD 8: 15 m minimum

Cette distance pourra être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existant sur les parcelles contiguës ou d'une topographie contraignante.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2 m minimum.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

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

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain devra au moins être égale à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 70% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UX 10: HAUTEUR

Les projets de constructions nouvelles devront s'intégrer d'une manière ordonnée.

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UX 11: ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans le cadre du volet paysager du permis de construire, le projet devra faire l'objet d'un plan de plantations comportant des arbres de haute tige d'essence locale, participant à l'intégration paysagère des constructions.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées. En cas de constructions à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il pourra être imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL

ARTICLE UX 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UX 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque parcelle pourra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements de la commune Saint Julien Molin Molette. Cette zone est une zone constructible à vocation principale d'équipements collectifs.

Elle comporte un secteur **UEs** réservé à l'accueil de services et d'équipements sanitaires médico-sociaux.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements de loisirs, socio-éducatifs et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UEs, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements à usage de services et d'équipements sanitaires médico-sociaux.

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

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

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les boisements et arbres isolés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151 -19, devront être conservés et correctement entretenus. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que :

-les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité,

-si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée
- soit en retrait, en prenant en compte l'implantation des constructions existantes sur la parcelle concernée ou les parcelles contigus.

Cependant,

- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- une autre implantation sera admise pour les piscines

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

Pour le secteur UEs : Une marge de recullement de 15 mètres minimum calculée par rapport à l'axe de la voie sera imposée le long de la RD 8.

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

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m50 minimum.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur à l'égout ne devra pas excéder 10m50, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée supportant 2 niveaux d'étages courants et un niveau de combles.

Pour le secteur UEs : La hauteur à l'égout ne devra pas excéder 16m50, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée, supportant 3 niveaux d'étages courants.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) : 1 place par logement,

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs, motocyclettes.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre du volet paysager du permis de construire, le projet devra faire l'objet d'un plan de plantations comportant des arbres de haute tige d'essence locale, participant à l'intégration paysagère des constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque parcelle pourra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond aux secteurs d'équipements de loisirs de la commune Saint Julien Molin Molette. Cette zone est une zone constructible à vocation principale d'équipements sportifs.

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements de loisir, sportifs et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et utilisations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que:

-les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité,

-si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par ténement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères .

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales : toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil Départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions pourront s'implanter:

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée
- soit en retrait, en prenant en compte l'implantation des constructions existantes sur la parcelle concernée ou les parcelles contigus.

Cependant,

- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- une autre implantation sera admise pour les piscines
- Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.
- Une marge de reculement de 15 mètres minimum calculée par rapport à l'axe de la voie sera imposée le long de la RD 8.

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

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront s'implanter

- soit sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 2m50 minimum par rapport aux autres limites séparatives et une hauteur de 5 m maximum en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m50 minimum.

Cependant,

- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur à l'égout ne devra pas excéder **10m50**.

Pour les installations telles que les gymnases, piscines, salle polyvalente ... une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la mesure où la construction s'intègre dans le paysage naturel ou le bâti existant.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

La végétalisation des parcelles par plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes devra être réalisée en accord avec l'environnement végétal existant et en utilisant les essences locales.

Dans le cadre du volet paysager du permis de construire, le projet devra faire l'objet d'un plan de plantations comportant des arbres de haute tige d'essence locale, participant à l'intégration paysagère des constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UL 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UL 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE ULI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux loisirs et au tourisme. Elle est impactée par un risque d'inondation.

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

ARTICLE ULI 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité du camping et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE ULI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments d'habitations existants, il est autorisé :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 40 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 30 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 150 m².
 - 20 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 150 et 200 m².
 - 10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 35m à partir du bâtiment principal. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 40 m².

En cas de destruction par sinistre, la reconstruction à l'identique sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher

- les constructions dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² et les aménagements à condition d'être liés et nécessaires aux activités touristiques

Toute construction, tous remblais ou mouvement de terrain susceptibles de perturber l'écoulement des eaux de crues et de limiter le champ d'inondabilité.

De plus, toute construction devra faire l'objet d'un avis de la cellule risque de la DDT afin d'étudier la faisabilité du projet

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ULI 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante (Sauf pour les abris d'animaux en plein champ).

Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

S'ils présentent un caractère dangereux, les accès directs sur les voies pourront être interdits.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE ULI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou après réalisation de celui-ci. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, du schéma d'assainissement et des études de sols est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les rejets d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, et le réseau d'eaux pluviales sont interdits.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE ULI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non Réglementé.

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

Les constructions pourront s'implanter:

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée
- soit en retrait, en prenant en compte l'implantation des constructions existantes sur la parcelle concernée ou les parcelles contigus.

Cependant,

- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- une autre implantation sera admise pour les piscines

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

Une marge de recullement de 15 mètres minimum calculée par rapport à l'axe de la voirie imposée le long de la RD 8.

ARTICLE ULI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

ARTICLE ULI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ULI 10 : HAUTEUR

Le projet de constructions nouvelles devra tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur au chéneau ne devra pas excéder **10m50**, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée, supportant 2 niveaux d'étages courants.

Pour les installations de loisirs, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la mesure où la construction s'intègre dans le paysage naturel ou l'environnement bâti existant.

ARTICLE ULI 11: ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE ULI 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE ULI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétalisation des parcelles par plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes devra être réalisée en accord avec l'environnement végétal existant et en utilisant les essences locales.

Pour les parcelles non plantées recevant des constructions neuves à usages agricoles, le projet devra faire l'objet d'un plan de plantations comportant des arbres de haute tige d'essence locale, participant à l'intégration paysagère des constructions.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ULI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE ULI 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE ULI 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à une urbanisation future à dominante habitat.

Elle sera urbanisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, comprenant la réalisation des réseaux et voiries nécessaires.

Ainsi, l'urbanisation de la zone n'est possible qu'à condition que l'opération d'aménagement respecte les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles non liés à une exploitation existante,
- les installations classées présentant un danger grave et non compatible avec l'habitat,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inerte,
- les terrains de camping ou de caravanning, le stationnement des caravanes de plus de trois mois,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation d'un ouvrage bâti.

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

Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les autres constructions et aménagements ne sont admis que si elles respectent les conditions ci-après :
 - * Elles doivent être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 3 - orientations d'aménagement et de programmation **Version juin 2025**).
 - * Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité,

- si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- La création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par ténement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales : toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil Départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour le cas particulier des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : Réseaux

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les équipements d'intérêt collectif associés à ces installations peuvent être autonomes et ne pas se raccorder aux réseaux existants en application de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme.

En cas de raccord aux réseaux, celui-ci s'effectuera de manière à limiter les incidences sur le terrain (implantation au plus court par rapport aux branchements).

L'enterrement des réseaux est autorisé

Dans l'esprit de l'article R111-11 du code de l'urbanisme précisant la capacité des résidences démontables à être autonomes vis-à-vis des réseaux publics, des systèmes d'assainissement écologiques décentralisés (non collectif) sont à favoriser, sous réserve que ces systèmes s'inscrivent dans une démarche de réduction de l'impact environnemental du projet (toilettes sèches, filtres à broyat de bois...)

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée
- soit dans une bande d'une profondeur de 25 m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée.

Cependant,

- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- une autre implantation sera admise pour les piscines

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une des limites séparatives, dans le cas de maisons individuelles groupées ou jumelées,
- soit sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 1m50 minimum par rapport aux autres limites séparatives et une hauteur de 5 m maximum en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m50 minimum.

S'il existe déjà une construction principale édifiée dans une bande d'une profondeur de 25m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement, la construction pourra s'implanter dans la profondeur de la parcelle :

- soit sur au moins une des limites séparatives, en s'adossant à des constructions existantes édifiées en limites séparatives, sans pouvoir dépasser 1,2 fois la hauteur des constructions existantes,
- soit sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 1m50 minimum par rapport aux autres limites séparatives et une hauteur de 5 m maximum en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 1m50 minimum.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Les piscines ne sont pas soumises à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

Une distance de 4 m minimum devra être respectée entre deux constructions constituant des habitations, sauf pour les constructions annexes à ces habitations.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Pour le cas particulier des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum. La terrasse et les éléments extérieurs ne sont pas compris dans les 50m² d'emprise au sol maximum mais doivent respecter une forme de compacité.

Exception : Dans le cas des constructions à usage collectif une emprise au sol supérieure à celle définie au principe ci-dessus, pourra être admise sous réserve d'être justifié par la nature du projet ou d'un impératif technique.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR

Le projet de constructions nouvelles devra tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur aux chéneaux ne devra pas excéder **10m50**, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée, supportant 2 niveaux d'étages courants.

Pour le cas particulier des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :

La hauteur des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ne doit pas dépasser 6 mètres. Cette hauteur est mesurée en tout point du faîte ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture sans pans, à l'aplomb de ce point par rapport au plancher bas du rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à « titre 5 - article 11 » de ce document.

Toutefois, dans la zone 1AU, les enduits écrasés sont autorisés.

Pour le cas particulier des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : Se reporter à « titre 6 – article 11 bis sur la qualité architecturale urbaine et paysagère spécifique à l'habitat léger en zone 1AU » de ce document.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 places par logement,

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation de logements existants sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Pour le cas particulier des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Les espaces de stationnement ne devront pas être imperméabilisées.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

La végétalisation des parcelles par plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes devra être réalisée en accord avec l'environnement végétal existant et en utilisant les essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque parcelle pourra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Elle comprend des terrains qui sont actuellement non ou insuffisamment équipés.

Ainsi, l'urbanisation de la zone n'est possible qu'à condition que l'opération d'aménagement respecte les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales ou de bureaux, ainsi qu'aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En dehors des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Elles sont aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et compatibles avec le respect, à terme, des orientations d'aménagement et de programmation telles que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1 :

- les constructions de logements de fonction liés à ces activités pour le besoin des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire (assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants au préalable dans la zone) De plus, l'habitation devra être intégré dans le bâtiment d'activité et ne devra dépasser 70m².

- les surfaces de vente liées à une entreprise de la zone, limitées à 200m² de surface de plancher et intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que:

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité,
- si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Les accès directs sur les RD 8 et 503 sont interdits. Cependant, un seul accès pourra être créé pour desservir l'ensemble de la zone.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celui-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non Réglementé.

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

Des marges de recullement calculées par rapport à l'axe des voies seront imposées le long des voies suivantes :

- RD 8: 15 m minimum

Cette distance pourra être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existant sur les parcelles contiguës ou d'une topographie contraignante.

Cependant,

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m minimum.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

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

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain devra au moins être égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 70% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AUX 10: HAUTEUR

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

ARTICLE AUX 11: ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs

ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans le cadre du volet paysager du permis de construire, le projet devra faire l'objet d'un plan de plantations comportant des arbres de haute tige d'essence locale, participant à l'intégration paysagère des constructions.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées. En cas de constructions à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il pourra être imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL

ARTICLE 1AUX 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AUX 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque parcelle pourra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE 1AUX 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte:

- un sous-secteur **Ap** à protéger en raison de sa qualité et de sa sensibilité paysagères
- un sous secteur **Aco** à protéger en raison de la présence d'un corridor écologique

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux coopératives d'utilisation du matériel agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'installation de centrales photovoltaïques au sol est interdite.

Dans les secteurs Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Aco, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, il est autorisé sous conditions :

1 - Les constructions agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et implantées à 100 mètres au moins des zones U et 1AU.

2 – La construction à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole, implantée après achèvement des bâtiments d'exploitation et à une distance de 50 mètres au plus de ceux-ci, toute exception pourra être justifié en fonction des caractéristiques des lieux.

3- Pour les bâtiments d'habitations existants

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 40 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 30 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 150 m².
 - 20 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 150 et 200 m².
 - 10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 35m à partir du bâtiment principal. L'emprise au sol cumulée de ces dépendances ne peut excéder 40 m².
- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

En cas de destruction par sinistre, la reconstruction à l'identique sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

4- Les équipements publics et d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par ténement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

S'ils présentent un caractère dangereux, les accès directs sur les voies pourront être interdits.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou après réalisation de celui-ci. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, du schéma d'assainissement et des études de sols est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les rejets d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, et le réseau d'eaux pluviales sont interdits.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non Réglementé.

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

Les constructions pourront s'implanter:

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée
- soit en retrait, en prenant en compte l'implantation des constructions existantes sur la parcelle concernée ou les parcelles contigus.

Des marges de recullement calculées par rapport à l'axe des voies seront imposées le long des voies suivantes :

- RN 1082 : 35 mètres minimum pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres minimum pour les bâtiments à usage autre qu'habitation.
- RD 503 : 25 mètres minimum pour les bâtiments d'habitation et 20 mètres minimum pour les bâtiments à usage autre qu'habitation
- RD8, RD 8-7, RD 8-8 : 15 mètres minimum.

Cependant,

- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- une autre implantation sera admise pour les piscines

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions pourront s'implanter :

soit sur au moins une des limites séparatives, en respectant une distance de 2m50 minimum par rapport aux autres limites séparatives et une hauteur de 5 m maximum en limite séparative,

- soit sur au moins une des limites séparatives, en s'adossant à des constructions existantes édifiées en limites séparatives, sans pouvoir dépasser 1,2 fois la hauteur des constructions existantes,

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m50 minimum.

Cependant,

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

Une distance de 4 m minimum devra être respectée entre deux constructions constituant des habitations, sauf pour les constructions annexes à ces habitations.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

Le projet de constructions nouvelles devra tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur au chéneau ne devra pas excéder **10m50** à partir du sol naturel, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée, supportant 2 niveaux d'étages courants.

La hauteur des annexes aux habitations existantes ne pourra dépasser **4** m. au chéneau.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder **14** m. Cette limite ne s'applique pas dans le cadre de réalisations à caractère technique.

ARTICLE A 11: ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manoeuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétalisation des parcelles par plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes devra être réalisée en accord avec l'environnement végétal existant et en utilisant les essences locales.

Pour les parcelles non plantées recevant des constructions neuves à usages agricoles, le projet devra faire l'objet d'un plan de plantations comportant des arbres de hautes tiges d'essence locale, participant à l'intégration paysagère des constructions.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de l'existence de risques (inondation par le Ternay), et de la qualité des sites, des milieux naturels, paysage et des boisements et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

Ni soumis au risque inondation

Nico soumis au risque d'inondation à préserver pour des corridors écologiques

NI destinés à des aménagements de loisirs

Nc destinés à la prise en compte de l'activité de la carrière.

Nco destinés à préserver un corridor écologique

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

ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 présentés ci-dessous.

L'installation de centrales photovoltaïques au sol est interdite.

Les secteurs Nco et Nico sont totalement inconstructibles pour des raisons écologiques.

ARTICLE N2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les équipements publics et d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone.

- Dans le domaine de la sylviculture, certaines activités sont autorisées à conditions qu'elles respectent le cadre naturel de la zone :

- la gestion en "futaie ou taillis" des peuplements forestiers en place
- les actions destinées à favoriser la régénération naturelle des essences en place
- les actions destinées à prévenir un risque sanitaire
- les abris liés à l'exploitation sylvicole d'une surface inférieure à 50 m²

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19° doivent être préservé et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Dans les secteurs concernés par une zone humide repérée au plan de zonage au titre du L151-23°, toute construction est interdite pour la préservation des milieux écologiques.

Pour les bâtiments d'habitations existants, il est autorisé :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 40 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 30 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 150 m².
 - 20 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 150 et 200 m².
 - 10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 35m à partir du bâtiment principal. L'emprise au sol cumulée de ces dépendances ne peut excéder 40 m².
- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

En cas de destruction par sinistre, la reconstruction à l'identique sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher

Toutefois dans les secteurs Nc sont aussi autorisés :

- l'extraction de matériaux concassage, lavage et stockage des matériaux extraits
- les installations et constructions liées et nécessaires à l'exploitation de carrières, y compris les installations et constructions nécessaires aux activités de criblage,

Toutefois dans le secteur NI sont aussi autorisés :

- les constructions dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² et les aménagements à condition d'être liés et nécessaires aux activités touristiques (camping, chambres d'hôtes et Gîtes).

Dans le secteur Ni et Nlco, toute construction, tous remblais ou mouvement de terrain susceptibles de perturber l'écoulement des eaux de crues et de limiter le champ d'inondabilité.

De plus, toute construction devra faire l'objet d'un avis de la cellule risque de la Ddt afin d'étudier la faisabilité du projet

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct sur une voie publique ou privée. Toutefois un terrain enclavé pourra être constructible si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante (Sauf pour les abris d'animaux en plein champ).

Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire
- les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par ténement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

S'ils présentent un caractère dangereux, les accès directs sur les voies pourront être interdits.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie qui présente l'accès le moins gênant pour la circulation publique.

Voirie

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles créées en impasse devront être aménagées de telle sorte que les

véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction utilisatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou après réalisation de celui-ci. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants.

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, du schéma d'assainissement et des études de sols est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les rejets d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, et le réseau d'eaux pluviales sont interdits.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à réaliser par le propriétaire du terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le branchement des eaux pluviales doit être raccordé à un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.

- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non Réglementé.

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

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement d'une voie publique ou privée
- soit en retrait, en prenant en compte l'implantation des constructions existantes sur la parcelle concernée ou les parcelles contigus.

Cependant,

- une autre implantation sera admise pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- une autre implantation sera admise pour les piscines

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité par les services gestionnaires.

Une marge de recullement de 15 mètres minimum calculée par rapport à l'axe de la voirie imposée le long de la RD 8.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation, de la hauteur et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

Le projet de constructions nouvelles devra tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur au chéneau ne devra pas excéder **10m50**, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée, supportant 2 niveaux d'étages courants.

Dans le secteur NI, pour les installations sportives et de loisirs, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la mesure où la construction s'intègre dans le paysage naturel ou l'environnement bâti existant.

ARTICLE N 11: ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à «titre 5 - article 11»de ce document.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétalisation des parcelles par plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes devra être réalisée en accord avec l'environnement végétal existant et en utilisant les essences locales.

Pour les parcelles non plantées recevant des constructions neuves à usages agricoles, le projet devra faire l'objet d'un plan de plantations comportant des arbres de haute tige d'essence locale, participant à l'intégration paysagère des constructions.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - ARTICLE 11

ARTICLE SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

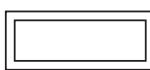
Commun à toutes les zones

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

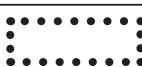
L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'article 11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/interdictions qui sont opposables et des recommandations qui ont valeur de simples conseils. Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité. Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot «Exemple». Des encarts permettent d'identifier les prescriptions liées aux bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux (encadré en trait plein) et les recommandations liées à la thermique du bâtiment (encadré en pointillés).



Prescriptions s'appliquant aux bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux



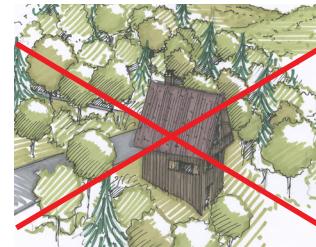
Recommandations concernant la thermique du bâtiment

1. INTÉGRATION AU SITE

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Exemple de construction de type «chalets» et madriers à assemblage croisé



Exemple d'architecture faisant office de signalétique

PREScriptions COMMUNES

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial ou d'un ensemble patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre

RECOMMANDATIONS

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

- 1- L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain*
- 2- Le gabarit et la forme des volumes*
- 3- La forme et les couvertures des toitures*
- 4- L'organisation et l'aspect des façades*
- 5- Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.*

Parmi les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques ...

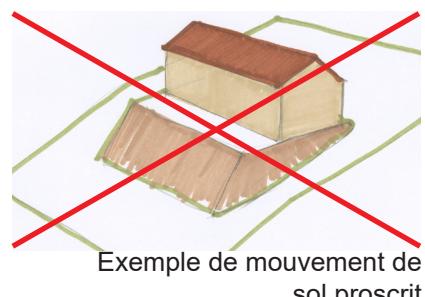
Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du document d'urbanisme conformément à l'article du Code de l'urbanisme y faisant référence.

2. ADAPTATION DU BÂTI A LA PENTE

INTERDICTIONS COMMUNES

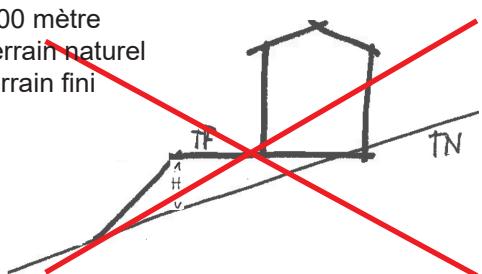
Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen* et les imitations de matériaux.



Exemple de mouvement de sol proscrit

H > 1.00 mètre
TN : terrain naturel
TF : terrain fini



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

*ouvrages en pierres de très grandes tailles aux dimensions supérieures à 50*50 cm sur une surface supérieure à 5 m²

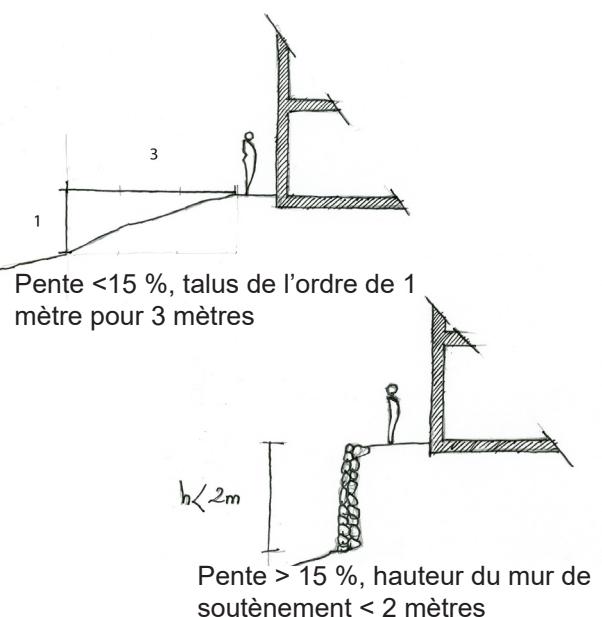
PREScriptions COMMUNES

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement dans la pente naturelle des volumes qui la composent.

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m.

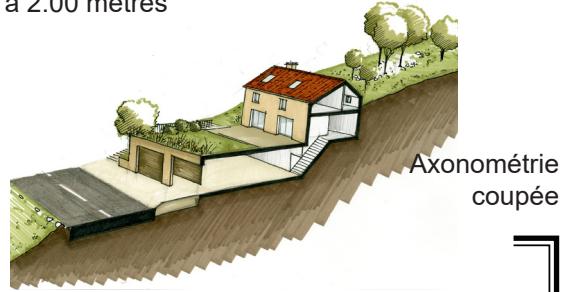
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut (hauteur totale) et doivent être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions de pierres de pays ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.



RECOMMANDATIONS

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

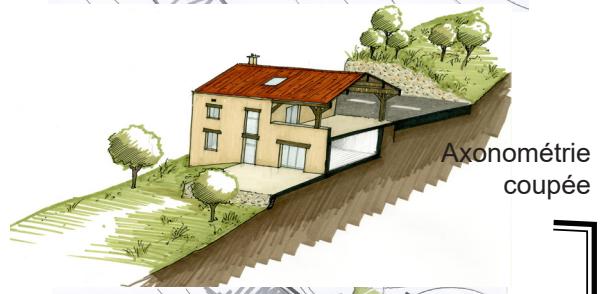
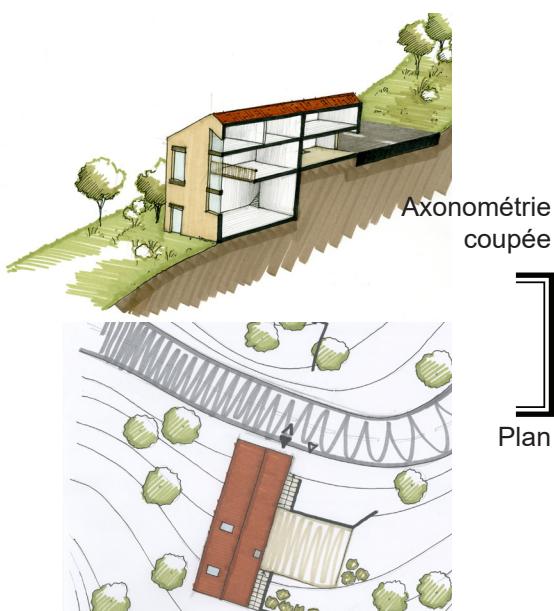
- *Implantation des volumes bâtis parallèlement aux courbes de niveau*



- *Positionnement du sens de faîteage parallèlement à la pente naturelle du terrain*



- *Implantation des volumes bâtis le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la*



Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle

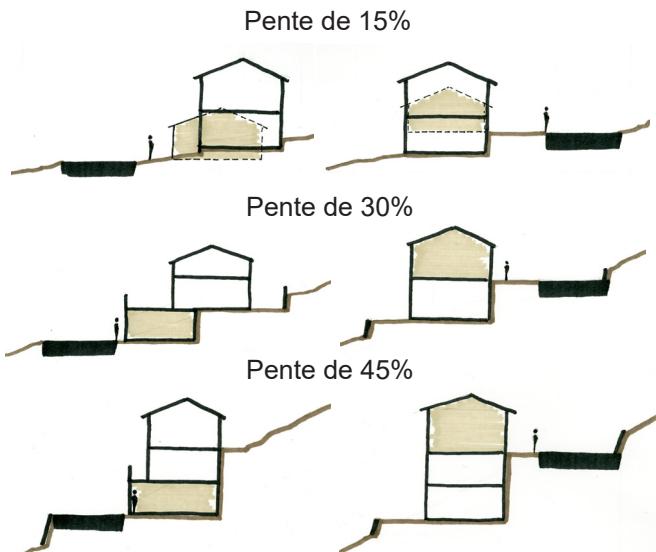
rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue.

Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plates-formes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.



Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques qui, en aucun cas, ne pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Exemples d'insertions dans une pente avec la rue de desserte en haut ou en bas de la parcelle (garage en beige)

2. VOLUMES

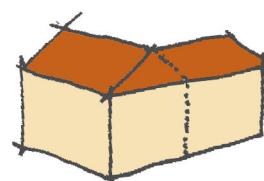
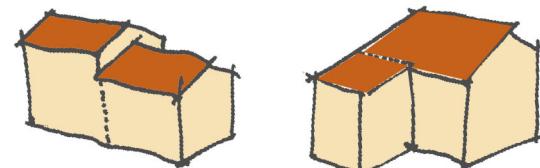
a. La Forme

PRESCRIPTIONS COMMUNES

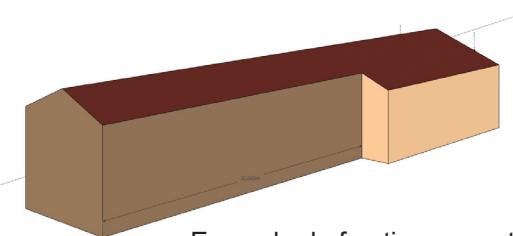
Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.

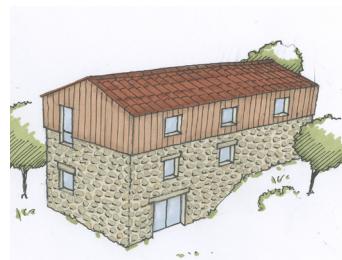
Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.



Exemples de bâtiments aux volumes simples



Exemple de fractionnement en volumes



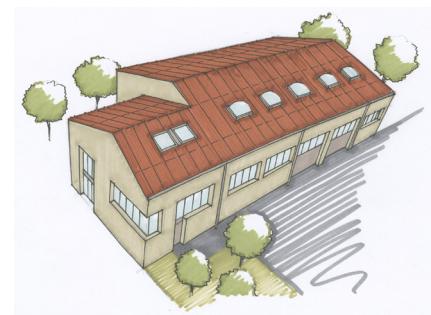
Exemple de surélévation



Exemples d'adjonction

Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.



Exemples : habitation et activité, cohérence du traitement architectural

RECOMMANDATIONS

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptées à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. A ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-dessous).

.....
Thermique du bâtiment : Un volume compact (avec un faible développé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.
.....



Exemple d'insertion en rupture par rapport au contexte



Exemple d'inscription en continuité par rapport au contexte

b. La toiture

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit
- Les éléments emblématiques en toiture.
- Les tuiles vieux-toits ou panachées



Exemples d'ouvertures non intégrées à la pente du toit

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle.

A l'exception des toitures-terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25% et 45% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîte doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faîte soit au moins égale à 3 mètres.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-contre.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 45 %.

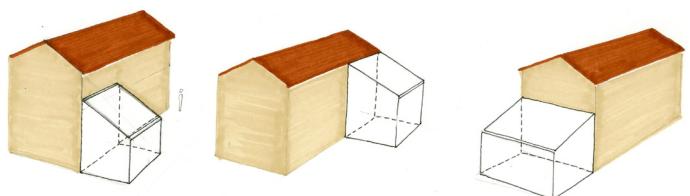
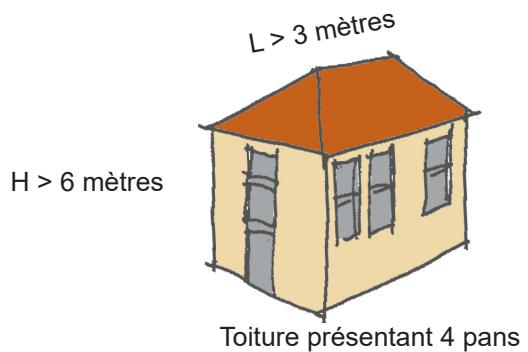
Cas particulier des bâtiments et ensembles patrimoniaux

Afin de conserver les caractéristiques des bâtiments (formes, volumes, façades, percements ...), les extensions doivent être envisagées selon les exemples ci-contre :

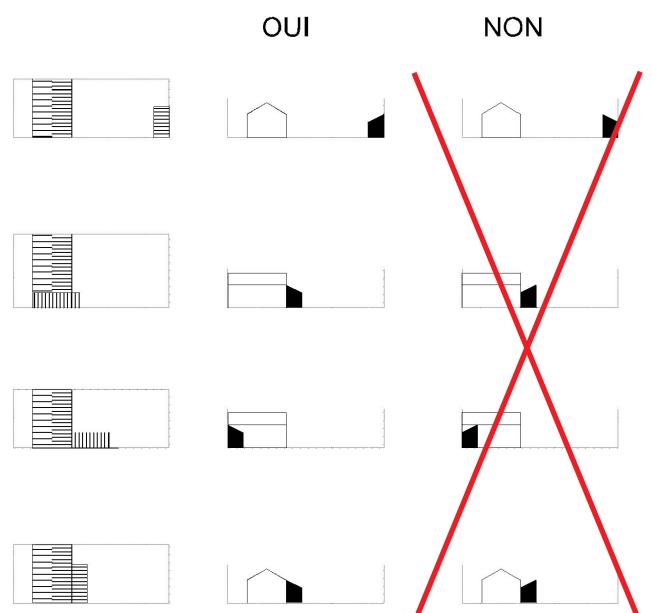
1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîte de l'extension est de 1 mètre au moins.

3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins sous l'égout de toiture.

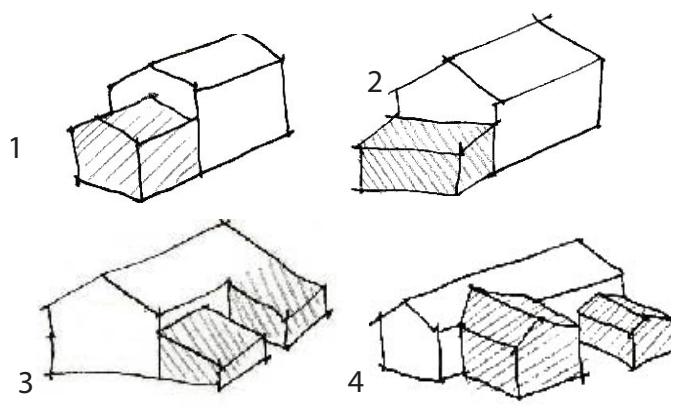
4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.



Exemples de toitures à un pan pour une construction accolée à un volume principal



Toiture une pente accolée ou implantée en limite

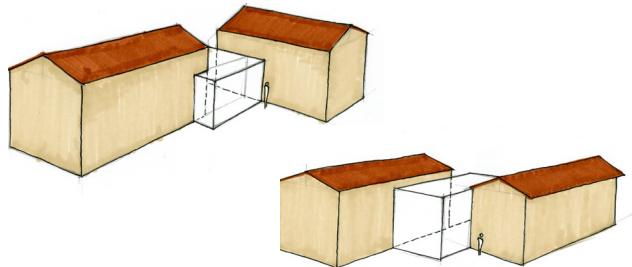


Les toitures-terrasses accessibles et aménagées, ou végétalisées ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemple de volume annexe en jonction avec le terrain naturel



Exemples de volume de jonction entre bâtiments

Les couvertures des toitures sont constituées :

- de tuiles «canal» ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Rouge



Végétal extensif



Rouge nuancé



Vieux toit



Couleurs et revêtements autorisés en couverture



Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ou le respect du style architectural d'origine, ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures existantes.

Dans tous les cas, une cohérence est à rechercher en ce qui concerne leur inclinaison.



Exemple de toiture en shed

Les toitures en shed présentant un intérêt patrimonial sont maintenues et remises en état.

Les tuiles de teinte vieux-toits peuvent être autorisées uniquement dans le cas particulier d'extensions de bâtiments existants recouverts de tuiles romanes ou canal vieux-toits dès lors que celles-ci sont conservées.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou les équipements neufs

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 40 %) sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel.

Dans ce cas elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Suivant le contexte, leur teinte sera choisie dans les tons gris sombre, bruns ou rouge brun.

RECOMMANDATIONS

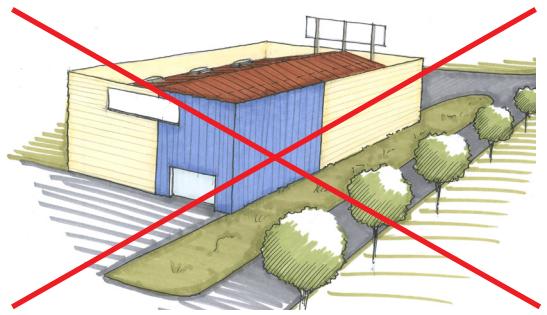
Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de la composition globale des façades.

Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîlage, hauteurs des toitures-terrasses...). Dans le cas où aucune cote d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.

Concernant les toitures-terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.

La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation du CO₂ et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.

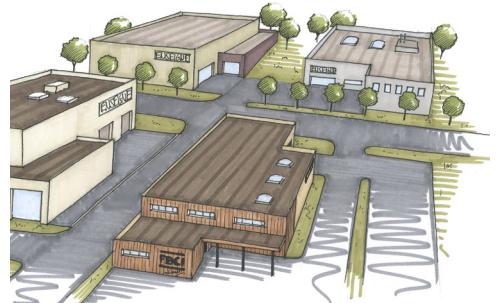
Toutes les précautions de mise en oeuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.



Les bâtiments de type «boîtes à chaussures» sont proscrits



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un tissu de bourg



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de zone d'activité



Exemple de toiture-terrasse végétalisée et bacs pré-cultivés

Type de toiture	Extensive	Semi-intensive	Intensive
Pente de la toiture	0 à 20 %, jusqu'à 40 % si aménagements spéciaux	0 à 20 %	0 à 5 %
Epaisseur de substrat	Faible : 3 à 14 cm	Moyenne : 12 à 30 cm	Epaisse : 30 cm à 2 m
Type de végétation	Limitée : sédum, mousses et graminées	Variée : sédum, mousse, graminées, arbrisseaux, plantes basses, gazon ...	Très variée, proche d'un jardin : plantes à fleurs ou à feuillage, graminées, petits arbustes, arbres etc ...
Entretien	Arrosage lors de la plantation et en cas de sécheresse	Arrosage indispensable ; Taille des arbustes peut aussi être nécessaire	Identique à l'entretien d'un jardin (arrosage, irrigation, taille ...)
Intérêt écologique	Peu d'intérêt	Intéressante	Très intéressante

Il existe trois types de toitures végétalisées :

Sources : <http://www.biodiversiteetbati.fr>

- les toitures extensives
- les toitures semi-intensives
- les toitures intensives.

La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :

- la variété des hauteurs de végétation
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
- la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différencierées.

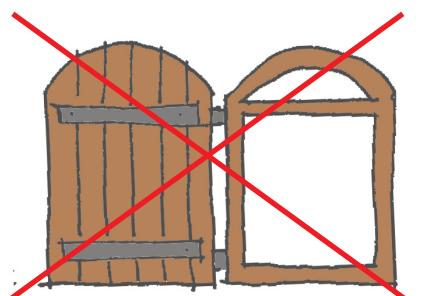
3. FAÇADES

a. Les ouvertures

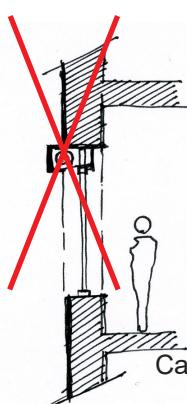
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les linteaux cintrés
- Les volets rabattus avec parties cintrées
- Les caissons de volet roulant faisant saillie sur façade.



Linteaux cintrés et volets rabattus avec parties cintrées



Caisson de volet roulant en saillie

PREScriptions COMMUNES

Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur, dans une proportion de 1,2. Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.

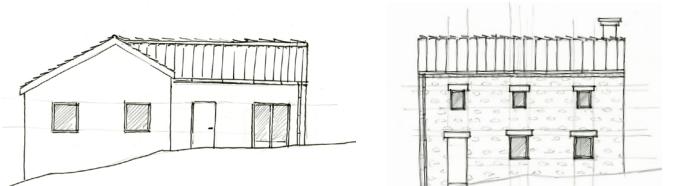
Des proportions d'ouvertures différentes des prescriptions communes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.

Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

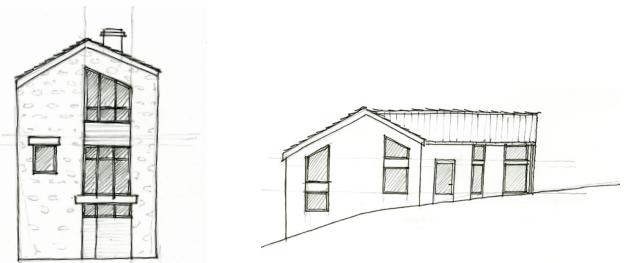
Toutes les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres, galeries, avancées de toiture, terrasses couvertes, préaux) doivent être constituées d'un linteau droit.

Les petites ouvertures du type œil-de-bœuf, jour de souffrance ne sont autorisées que dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.

La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade (voir le chapitre «Eléments extérieurs»).



Exemple de composition de façade classique



Exemple de composition de façade contemporaine



Exemple de grande ouverture favorisant l'apport solaire passif



Linneaux cintres

Linneaux droits

Cas particulier des bâtiments existants

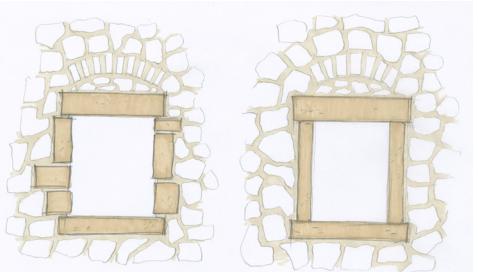
Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Cas particulier des bâtiments ou ensembles patrimoniaux

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les



Exemple de jambages et linteaux en pierre ou en bois

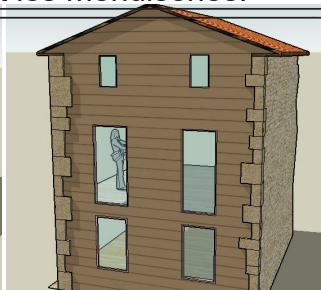
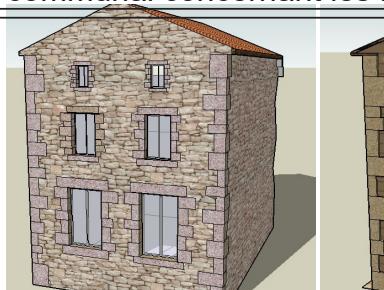
ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.

La taille, le traitement et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenus sauf à en justifier l'incapacité technique.

Les dimensions d'ouverture doivent être différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent; plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.

Toutefois, des dimensions différentes peuvent être envisagées à condition que les dimensions et les proportions de ces ouvertures aient pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Les caissons des volets roulants, s'ils doivent être installés, ne seront pas en saillie et seront dissimulés, s'ils sont à l'extérieur, derrière un lambrequin de confection simple et de teinte conforme au nuancier communal concernant les menuiseries.



Exemples de percements dans l'existant : différents traitements architecturaux possibles

RECOMMANDATIONS

L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatrices, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

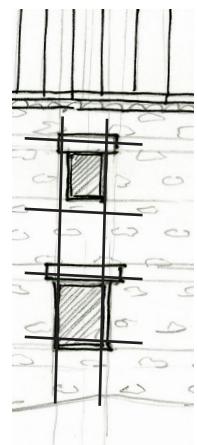
- socle / rez-de-chaussée
- étage(s)
- couronnement (attique éventuel, volume de toiture,...).



Couronnement

Étages

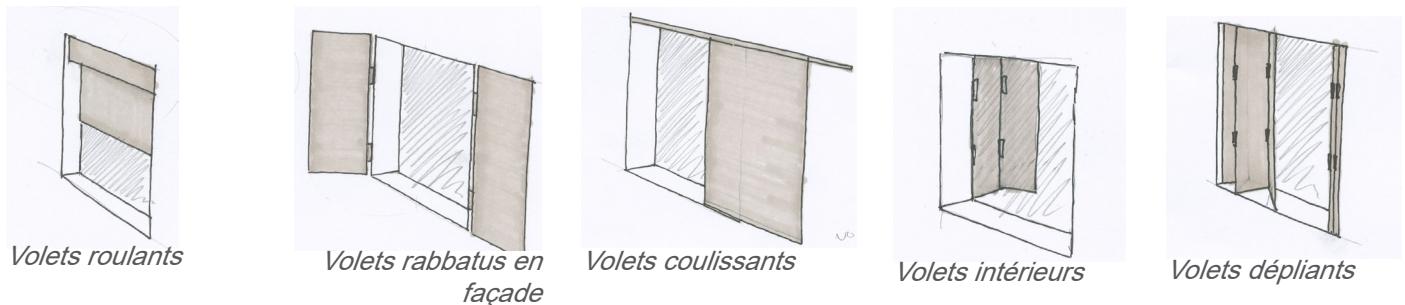
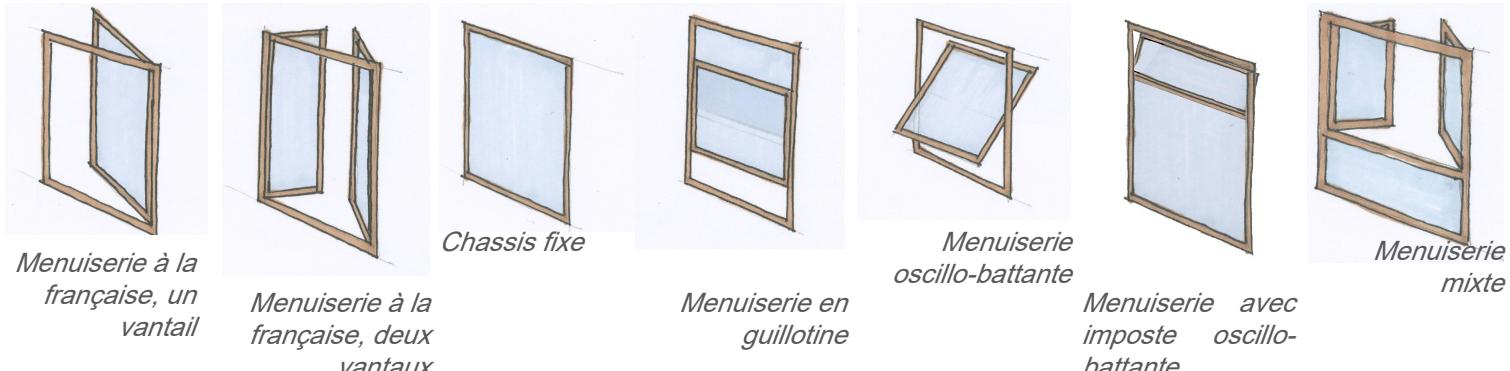
*Rez-de-chaussée
Exemple*



*Exemple
d'ordonnancement
d'une façade*

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre «Eléments extérieurs»).

Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.



Différents types d'ouvrants et d'occultants

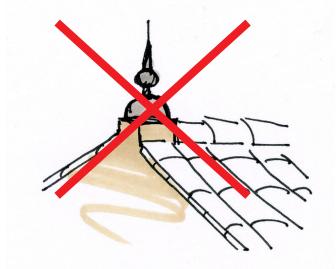
Thermique du bâtiment : D'une manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont plus polluantes et moins performantes (même avec rupture de ponts thermiques) que les menuiseries bois. De même, les volets en plastique sont déconseillés dès lors qu'ils ne correspondent pas à la caractéristique de l'article R-111-50 issu de l'article L-111-6-2 de la Loi du Grenelle de l'environnement.

b. Les éléments extérieurs

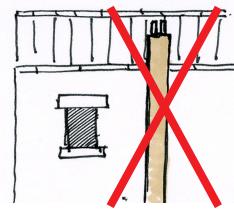
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

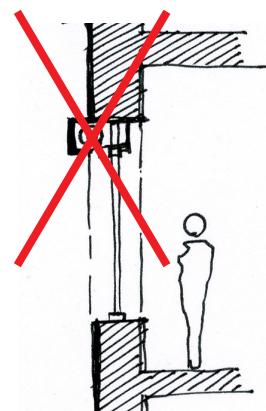
- Les caissons de volet faisant saillie en façade
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes
- Les gaines de cheminées en saillie et en façade
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Épis de faîtage



Cheminée en façade

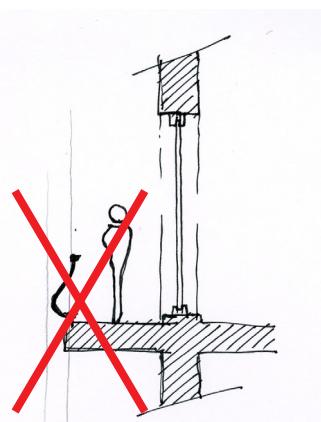


Volets roulants en saillie

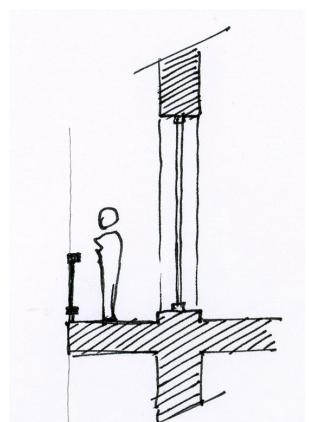
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les garde-corps doivent être de conception simple.

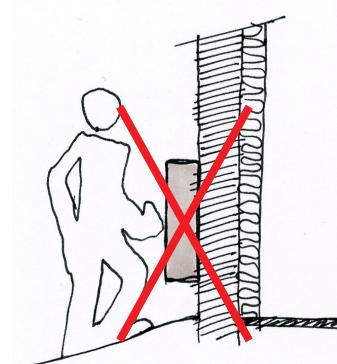
Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, descente des eaux pluviales, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.



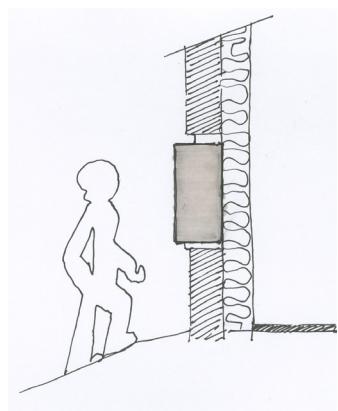
Garde-corps sous plusieurs plans



Garde-corps sur un seul plan



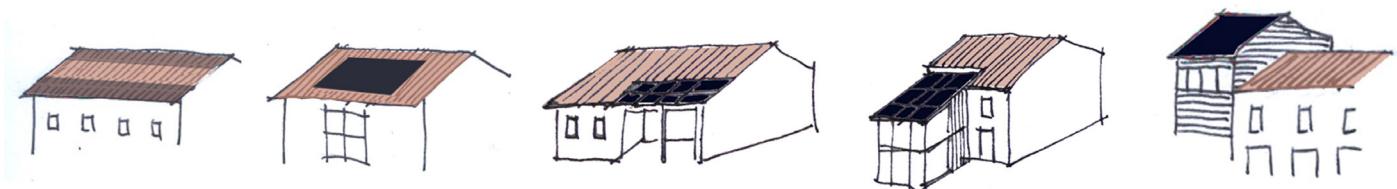
Élément non intégré à la façade



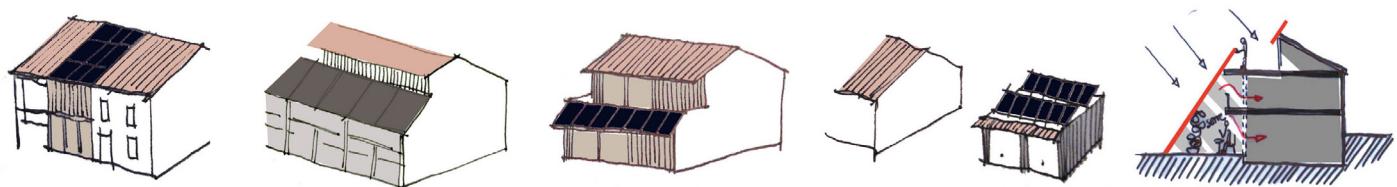
Élément intégré à la façade

RECOMMANDATIONS

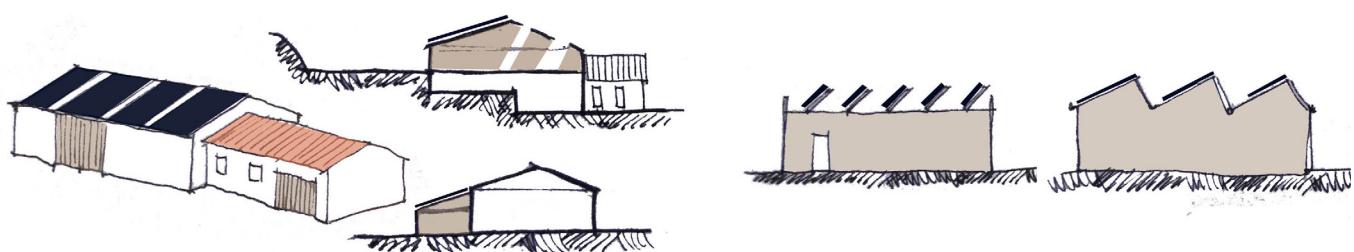
Concernant les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation ...



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil ...
Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemples d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation du Code de l'Environnement relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes.
Leur installation est soumise à Demande d'autorisation au titre du Code de l'environnement.



Exemple d'enseigne qualitative en lettres découpées

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleil peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade. Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types : fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.



Exemple de loggia

Les pare-soleil fixes verticaux (redents ou plans verticaux) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent ...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénitaux, du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontal et vertical (loggia).



Exemple de lames orientées fixes



Exemple de débord de toiture



Exemple de débord de toiture et lames fixes

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles: volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables ...



Exemple de lames orientables mobiles

L'utilisation de la végétation environnante permet de moduler la protection solaire en fonction des saisons (treillis, pergolas végétalisés, arbres à haut jet avec des feuilles caduques ...).

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva

c. Les revêtements, les couleurs, les textures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Le bardage métallique ou composite sur les maisons d'habitation
- Les matériaux brillants
- Les imitations et faux appareillages de matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les enduits à finition grossière et écrasée
- Les menuiseries et les portes de garage de teinte blanche
- les enduits de teinte blanche



Exemple non exhaustif de bardages possibles.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits grattés fin et moyen, brossés, lavés, talochés, talochés éponge.

Une orientation verticale du bardage permet une patine homogène du bois et évite un vieillissement prématué.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans la palette ci-contre.

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la palette ci-contre selon les références suivantes :

Beige : RAL 9001, 1013, 1014, 1015

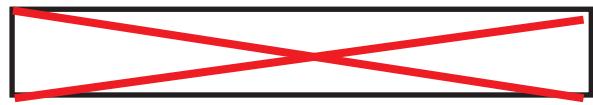
Gris : RAL 7016, 7015, 7022, 7030, 7032, 7039 et 2900

Bleu, bleu pâle , bleu vert : RAL 5000, 5014, 6000, 6033

Rouge foncé, lie de vin : RAL 3005, 3003, 3004

Vert foncé : RAL 6005, 6028, 7009, 7010

Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois)



Palette de couleurs de menuiseries : nuancier communal



Palette de couleurs de façades : nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en mairie pour le choix des teintes)

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Dans la mesure du possible, les appareillages en pierre seront remis à vue. Le rejointssement sera réalisé à base d'un mortier de chaux et aura l'aspect d'un rejointssement à «pierres vues».

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipement.

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades et qu'il ne présente pas de brillance.

RECOMMANDATIONS

Les références du nuancier ci-avant correspondent à une palette de couleur disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat.

Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix retenu.

les pierres apparentes soient conservées.

L'ensemble des informations sont disponibles et consultables en mairie.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables ..., à faible énergie grise.

On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...).

En fonction des contextes bâties, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.

On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois «cultivé», sans traitement chimique,...).

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.

L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandé pour les bâtiments d'activités.

Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroit une rue ou un trottoir handicapant la circulation de véhicules et de piéton (<1.40m).

4. LES ABORDS

a. les clôtures

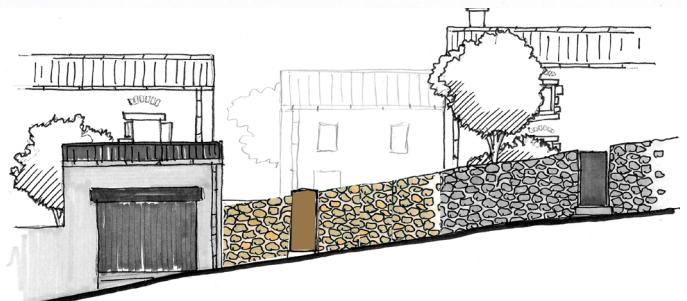
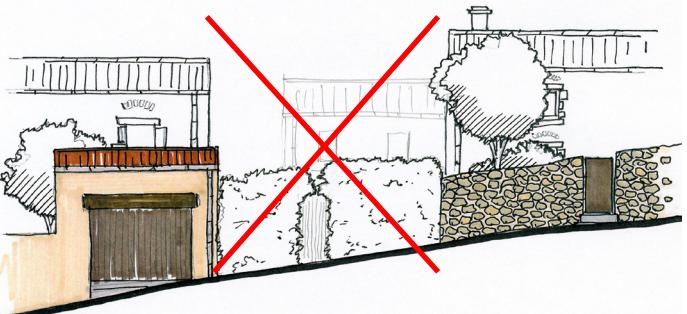
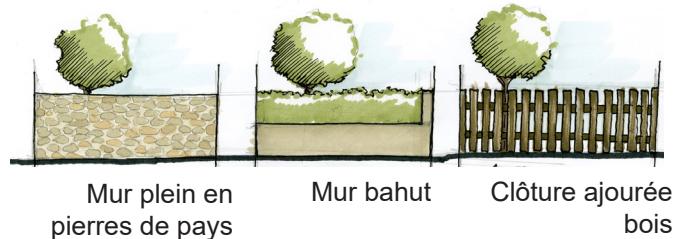
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques et persistantes.



Exemple d'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts



Exemple de traitement en harmonie, dans le bourg ou dans un hameau, en continuité de l'existant



A l'extérieur du bourg, une clôture ajourée permet de maintenir les vues sur le paysage

PRESCRIPTIONS COMMUNES

S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein en pierre locale, coulé en place ou enduit d'une teinte foncée, brun, gris-brun d'une hauteur maximale de 1,80 m
- ou d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) d'une hauteur maximale de 1,80 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m de teinte foncée (gris ou brun) éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.

Exemples de types de clôtures

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le Buddleia (arbre aux papillons) ou l'Erable negundo sont envahissantes. Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

Exemples de haie brise-vue :

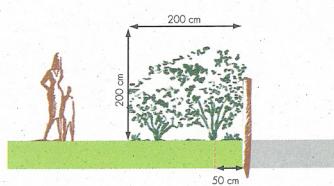
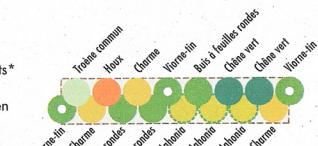
belle et efficace

/ haie semi-persistante (exemple d'un module de 10 m)

Ce mélange de végétaux persistants et marcescents* vous permet de conserver les qualités esthétiques et écologiques d'une haie épaisse et variée, tout en s'assurant d'un écran visuel efficace toute l'année.

*marcescent

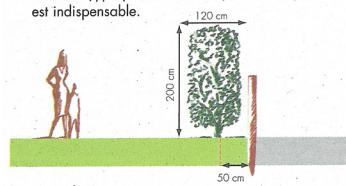
> Se dit d'une plante dont les feuilles mortes persistent tout l'hiver sous forme desséchées sur leur support.



classique ou plus originale

/ haie persistante étroite (exemple d'un module de 10 m)

Sur le modèle des haies étroites les plus classiques, cette proposition intègre des végétaux persistants durables et résistants. La plantation d'une seule espèce ne doit s'appliquer qu'à de très petits linéaires (type jardinier d'entrée) ou la sobriété est indispensable.



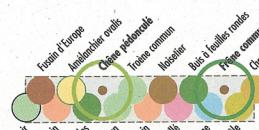
Exemple de haie brise-vent :

la haie brise-vent

Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent, à condition de disposer d'un peu de place et de respecter quelques principes lors de la plantation.

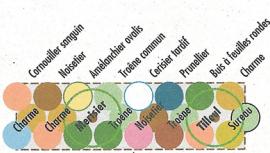


/ haie sur deux rangs



Ambroisie

/ haie sur trois rangs



Certaines espèces sont très allergisantes comme l'Ambroisie. Elle pousse « naturellement » sur les remblais, les bords de route ... Elle doit être éliminée avant qu'elle ne fleurisse par arrachage ou par fauchage ou par l'installation de plantes concurrentes non allergisantes (trèfle; luzerne ...).

Haie d'agrément

Une haie aux essences variées agrémentera l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété.

Cornouiller sanguin	Troène commun
Viorne lantane	Amélanchier
Buis à feuilles rondes	Lilas commun
Cornouiller mâle	Seringat
Jasmin d'hiver	Lilas blanc
Boule de neige	Viorne-tin
Rosier multiflore	

Haie brise-vue

Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie.

Viorne-tin	Houx commun
Charme	Troène commun
Buis à feuilles rondes	Chalef argenté
Mahonia	Chevrefeuille du Japon
Chêne vert	

Haie brise-vent

Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. La haie est un moyen efficace de se protéger du vent.

Sureau noir	Viorne lantane
Cornouiller sanguin	Cornouiller mâle
Buis à feuilles rondes	Fusain d'Europe
Troène commun	Amélanchier ovalis
Rosier rouillé	Chêne pédonculé
Charme	Noisetier
Prunellier	Frêne commun
Cerisier tardif	

Haie fruitière

Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être "productive"

<u>Haie buissonnante à petits fruits</u>	Cerisier tardif
Prunelier	Cornouiller mâle
Groseillier	Viorne-tin
Rosier rouillé	Néflier
Cassissier	Cornouiller sanguin
Groseiller à maquereaux	

Haie taillée garnie d'arbres fruitiers

Rosier rugueux	Néflier
Fusain d'Europe	Cornouiller mâle
Viorne lantane	Buis à feuilles rondes
Prunier	Erable champêtre
Groseiller à maquereaux	Cerisier tardif
Amélanchier ovalis	Viorne-tin

Liste des espèces végétales locales préconisées

5. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Cas particulier des annexes

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

Cas particulier des tunnels agricoles

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- L'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine.
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'1mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les tunnels agricoles devront être adaptés à la pente naturelle des terrains par encastrement.

- Si la pente est inférieure à 15 % , les talus créés devront être plantés et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m (1 mètre en vertical pour 3 mètres en horizontal).
- Si la pente est supérieure à 15 % , les murs de soutènement créés ne devront pas dépasser 2 mètres de haut et devront être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou maçonnerie enduite d'une teinte foncée proche de celle de la pierre locale.

Les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer, sauf pour les serres de production recouvertes de matériaux transparents.

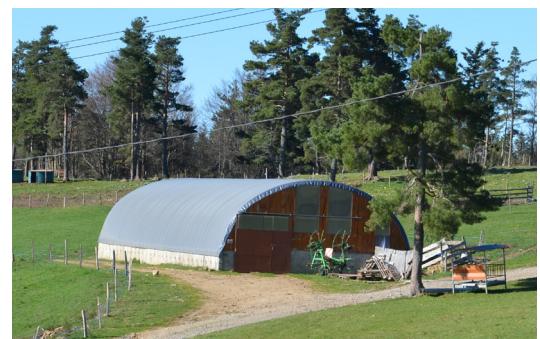
Les couleurs des matériaux apparents seront en harmonie avec le fond général du paysage : gris ou brun foncé exclusivement.



Ex : Tunnel agricole sur une plate-forme en déblai, adossé à une haie plantée



Ex : Tunnel agricole adossé à une haie ou à une boisement existant



Exemple de tunnel agricole intégré de teinte grise et bardage bois

Cas particulier des autres constructions

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les dépôts à ciel ouvert.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,50 m.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes et les façades.

Les containers à déchets devront être protégés par une haie plantée d'essences locales ou une clôture ajourée en bois.

Les habitations légères de loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'habitation.

Les abris de piscine seront constitués de menuiseries en bois ou en matériaux de teinte sombre, grise ou brune ou beige.



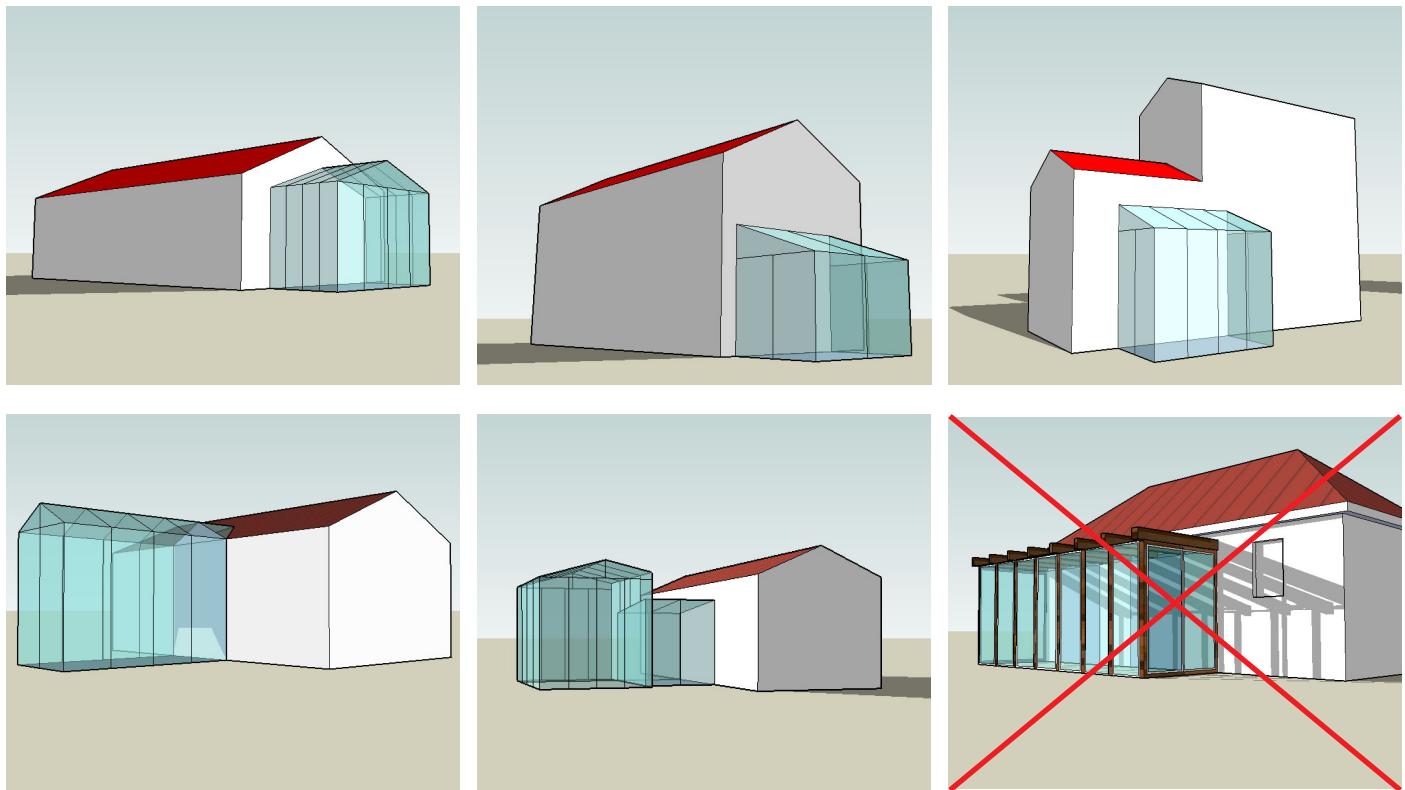
Exemple de traitement de transformateur électrique à privilégier



Exemple de traitement d'un espace pour poubelles

Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades exceptées les règles concernant les ouvertures. Une cohérence de traitement est à rechercher avec l'existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, des pentes de toitures différentes sont autorisées à condition que la différence d'inclinaison des pans avec ceux existants (volume principal) n'excède pas 10%. Dans tous les cas, les pentes seront comprises entre 20 % et 45 %.



Exemples de possibilités de conception de vérandas

Thermique du bâtiment :

- La véranda peut servir de serre solaire. La serre solaire est un volume vitré capteur. La serre est habitable ou non. Elle est séparée par un mur et peut communiquer avec le logement par des fenêtres, des portes ... Elle réchauffe l'air du logement en hiver et favorise la ventilation l'été.
- En hiver, l'air réchauffé dans la serre par les apports solaires pénètre directement dans le logement.
- Puis, la nuit, les parois à forte inertie (paroi maçonnée) du mur du fond de la serre transmettent lentement la chaleur accumulée pendant le jour vers l'intérieur.
- En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage.
- La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement.

Sources : *La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva*

TITRE VI - ARTICLE 11 bis

sur la qualité architecturale urbaine et paysagère spécifique à l'habitat léger en zone 1AU

ARTICLE 11 bis

SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE spécifique aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (art. R. 111-51) pour la zone 1AU

L'article sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère s'applique uniquement à la zone 1AU.

L'article sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère a été élaboré conjointement par les élus, le parc du Pilat sur une proposition de l'association Hameau Léger.

NB : les schémas ont une valeur de recommandation.

Définition

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont à tout moment, facilement et rapidement démontables (à noter que ces conditions sont cumulatives).

Afin de préciser le caractère facilement et rapidement démontable de ces habitats, ces derniers pourront s'inspirer des principes suivants :

- Privilégier des assemblages démontables avec des outils courants (ex. : vissage, boulonnage, outillage léger),
- Limiter le recours à des techniques nécessitant une expertise spécialisée, afin que le démontage soit réalisable par une équipe non professionnelle ou faiblement formée,
- Éviter les méthodes de construction entraînant une destruction majeure des matériaux ou du site lors du démontage (collage, scellements lourds, enfouissement...),
- Prévoir un démontage réalisable sans recours indispensable à des engins lourds, tout en acceptant l'usage ponctuel d'engins de levage (grue de camion, etc.) lors de la mise en œuvre initiale, sous réserve que cela ne compromette pas la réversibilité du système constructif.
- Concevoir les constructions de façon à permettre un démontage ou déplacement en quelques semaines à quelques mois (2 à 3 mois),
- Veiller à ce que le démontage puisse être effectué par une équipe restreinte (2 à 4 personnes),
- Favoriser une modularité du système constructif (éléments préfabriqués ou standardisés) facilitant l'assemblage/démontage,
- Assurer une évacuation simple des éléments, pouvant être réalisée avec des véhicules légers (remorques, utilitaires...).

La commune souhaite faciliter les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et ainsi promouvoir un habitat à faible impact carbone, réversible, ancré au lieu, plus respectueux de la nature et fabriqué avec les ressources du territoire. La commune

*Article portant sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère
spécifique à l'habitat léger*

souhaite limiter la taille (50 m² d'emprise au sol sans terrasse) et la hauteur (6 mètres correspondant à un niveau de rez-de-chaussée et un étage) de ces constructions.

Intégration au site

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.

Au regard du caractère léger, réversible et démontable des constructions, l'ancrage au sol et les matériaux notamment sont différents des constructions historiques et des maisons plus contemporaines ce qui engendrera une architecture différente ... Toutefois, une homogénéité d'ensemble est attendue. Cette homogénéité doit s'exprimer par la mise en œuvre d'un matériau local comme la pierre sèche, la terre ou le bois, visibles pour chaque installation (habitation, terrasse ou aménagements).

Ancrage au sol et adaptation à la pente

La définition de l'ancrage au sol est fondamentale pour ce type de construction : les matériaux et la technologie d'ancrage au sol doivent être réversibles, l'impact sur le sol minimisé.

Sont interdits :

- Les ancrages au sol lourds en béton coulé et armé
- L'apport de matériaux inertes de carrière
- Les mouvements de sol supérieur à 50 cm portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti

Sur un terrain en forte pente, les solutions suivantes doivent être mises en œuvre (une seule à la fois ou bien concomitamment) :

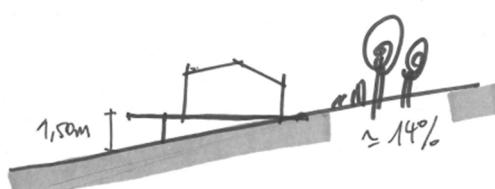
- Vis de fondation ou pieux en bois – solution conseillée
- Déblais – hauteur <0,50 mètre
- Remblais en terre végétale uniquement (matériau inerte de carrière interdits) – hauteur <0,50 mètre

Dans le cas d'une habitation sur pilotis, la hauteur des pilotis est limitée à 1,50 mètres (voir les schémas).

En cas de forte pente, l'utilisation de pieux ou vis pour l'ancrage est recommandée pour minimiser les impacts sur le sol et pour assurer une meilleure adaptation aux variations des conditions géotechniques locales. Le remblai (hauteur maximale de 0,50 m) doit être privilégié au déblai et il doit être uniquement en terre végétale (et non en matériaux inertes de carrière).

>> la hauteur en surplomb est limitée à 1,50 m env.

>> volume encore suffisamment dimensionné pour stocker du matériel



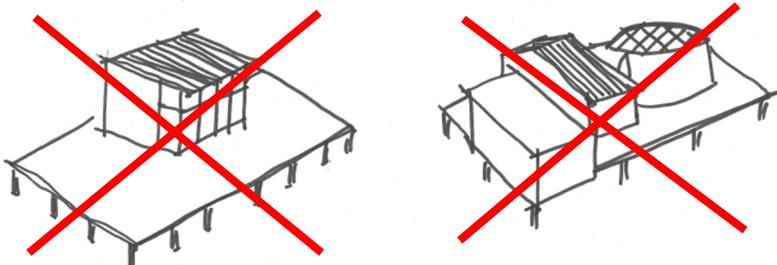
Volumétrie et implantation des constructions :

Les constructions doivent présenter un volume simple, compact et homogène.

>> éviter les terrasses

surdimensionnées

*>> éviter l'assemblage de
formes trop hétérogènes*



La définition du volume doit se justifier par :

- La spécificité du terrain (pente, orientation, voisinage, végétaux présents)
- La sobriété énergétique et la recherche des apports solaires gratuits

Matériaux (façades et toitures)

Au regard du caractère démontable et léger, le choix des matériaux diffère des constructions avoisinantes. Une attention particulière doit toutefois être recherchée sur leur bonne intégration paysagère.

Seuls les matériaux biosourcés et géosourcés sont autorisés pour les matériaux visibles en façade et en toiture (bois, terre crue ou cuite, toile textile, pierre de pays, végétation). Le métal pourra être visible ponctuellement.

Les matériaux dégradants les sols sont interdits (plastique, chaux, ciment, matériaux composites).

Les imitations de matériaux sont interdites.

Un traitement naturel de ces matériaux doit être privilégié. Le bois sera naturel à laisser griser par le temps. Le bois brûlé est autorisé.

Le choix des matériaux doit faciliter l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain.

Les matériaux de type verre et métal ne doivent pas être les matériaux principaux des façades et toitures ; ils ne doivent pas dépasser 50 % des façades et toitures.

Le choix des matériaux pour les menuiseries extérieures n'est pas imposé afin de faciliter le réemploi.

Teintes (des matériaux de façade et de toiture)

Le choix des teintes des matériaux de façade et de toiture impacte directement sur la perception paysagère.

Le choix des couleurs doit faciliter l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain ; les teintes seront choisies dans le nuancier ci-dessous :

Bois « naturel » ou de teinte gris foncé :



Pierre sèche sans liant :



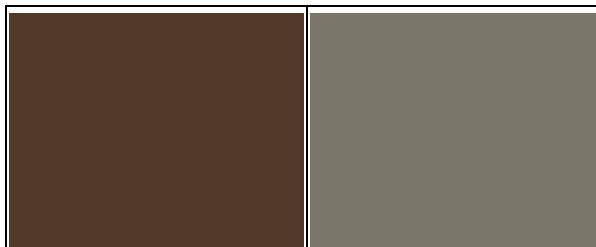
Autres teintes (Parex Ianko et RAL)

Proches des RAL 1001, 1002, 1011, 1015 et 1019 :

Opale J30 Sable jaune J40 Jaune pâle J20	Terre d'argile T30 Terre feutrée T60	Beige T80	Terre rosé T90 Beige rosé O50 Sable rosé R20 Beige rose pâle O40
Grège T10	Gris souris G30	Sable clair T20 Beige orange O30 Terre de sable T50 Sable O10 Sable orange T40	

*Article portant sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère
spécifique à l'habitat léger*

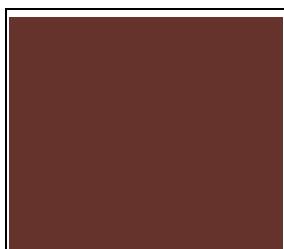
Proches des RAL 8028, 8025, 7003, 7006 :



Proches des RAL 6003, 6006, 6013



Pour la toiture, le brun rouge (Ral 8012) fait aussi partie du nuancier :



Le blanc, les couleurs vives et la multiplication des couleurs sont interdites (3 couleurs maximum).

Implantation des constructions

L'implantation des constructions doit tenir compte :

- des espaces extérieurs (jardins, potagers, parcs, vergers ...) afin de laisser une large place à ceux-ci
- de l'ensoleillement pour garantir des apports solaires gratuits
- des vis-à-vis pour penser l'intimité dans les jardins et dans les constructions

Tout en assurant un ensoleillement bien adapté, les vis-à-vis avec les façades des constructions et installations voisines sont à éviter.

Équipements techniques extérieurs (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, ...)

A l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques, les équipements techniques extérieurs doivent être dissimulés ou faire l'objet d'un soin dans leur intégration (aspect extérieur).

Les équipements techniques extérieurs doivent être implantés à proximité immédiate des constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont destinés exclusivement à l'autoconsommation. Ils peuvent être installés au sol, en toiture ou en façade.

Plantations

La végétation est un élément essentiel pour la biodiversité, la qualité des espaces privés et partagés, la gestion des vis-à-vis et contribue aussi à l'intégration des constructions dans leur environnement

La résidence démontable doit être implantée de manière à avoir le moins d'incidence possible sur les plantations existantes. Dans la mesure du possible, celles-ci doivent être maintenues.

Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques et persistantes sont interdites. Les essences végétales locales de la liste ci-après doivent être privilégiées.

Les plantations devront être pensées de manière pérenne en privilégiant les plantations de pleine terre.

Seules les clôtures en bois ou constituées d'une simple haie sont autorisées (ganivelles en bois, saules tressés, essences végétales locales).

En cas de brise-vues, seuls les matériaux naturels sont autorisés (brande, bois, canis). La hauteur est limitée à 1,80 mètres.

Liste des essences végétales locales

Les espèces d'arbres utilisables en haies dans le département de la Loire sont nombreuses. Pour les choisir, le mieux est d'observer la végétation naturelle des haies et lisières de bois, sur des sols semblables à ceux où vous désirez planter. Voici quelques-unes de ces espèces.

Haie d'agrément

Une haie aux essences variées agrémentera l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété.

Cornouiller sanguin	Troène commun
Viorne lantane	Amélanchier
Buis à feuilles rondes	Lilas commun
Cornouiller mâle	Seringat
Jasmin d'hiver	Lilas blanc
Boule de neige	Viorne-tin
Rosier multiflore	

Haie brise-vue

Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie.

Viorne-tin	Houx commun
Charme	Troène commun
Buis à feuilles rondes	Chalef argenté
Mahonia	Chevrefeuille du Japon
Chêne vert	

Haie brise-vent

Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. La haie est un moyen efficace de se protéger du vent.

Sureau noir	Viorne lantane
Cornouiller sanguin	Cornouiller mâle
Buis à feuilles rondes	Fusain d'Europe
Troène commun	Amélanchier ovalis

Rosier rouillé	Chêne pédonculé
Charme	Noisetier
Prunellier	Frêne commun
Cerisier tardif	

Haie fruitière

Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être "productive"

<u>Haie buissonnante à petits fruits</u>	
Prunelier	Cerisier tardif
groseillier	Cornouiller mâle
Rosier rouillé	Viorne-tin
Cassissier	Néflier
groseillier à maquereaux	Cornouiller sanguin
<u>Haie taillée garnie d'arbres fruitiers</u>	
Rosier rugueux	Néflier
Fusain d'Europe	Cornouiller mâle
Viorne lantane	Buis à feuilles rondes
Prunier	Erable champêtre
Groseillier à maquereaux	Cerisier tardif
Amélanchier ovalis	Viorne-tin

Les maîtres d'ouvrage pourront aussi se référer au volet recommandations du cahier de recommandations général.