

Le Plan Local d'Urbanisme

Depuis le 9 juillet 2005 le Plan Local d'urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols. Ce document a pour but de réglementer l'ensemble des travaux de construction, d'aménagement ou de rénovation réalisés sur Chaumontel.



Le PLU se compose des éléments suivants :

- le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable),
- le rapport de présentation,
- le plan de découpage des zones,
- le règlement des différentes zones,
- les annexes.

Le rapport de présentation et les annexes (emplacements réservés, sanitaires, servitudes d'utilité publique, plan géotechnique, prescriptions d'isolation acoustique, carte des boisements, zone à risque d'exposition au plomb) sont seulement consultables en mairie.

Le PLU est actuellement en cours de révision générale. Pour toutes demandes de permis de construire (PC) ou de déclaration préalable de travaux (DP), merci de bien vouloir prendre contact directement avec le service urbanisme.

Les objectifs du PADD

SOMMAIRE

1. Favoriser et aider au développement économique local
2. Mener une politique d'habitat diversifiée dans le cadre du renouvellement urbain de Chaumontel
3. Protéger et mettre en valeur des espaces naturels et agricoles
4. Mettre en valeur le paysage, requalifier les espaces dégradés et assurer la sécurité des déplacements piétons et cyclistes

1. Favoriser et aider au développement économique local

- **Le contexte :**
 - Un besoin de ressources fiscales pour la commune
 - Des potentialités de site à restructurer:
 - Des moyens de requalifier des sites par le biais de l'intervention de la Communauté de Communes
- **Les objectifs :**
 - Favoriser le développement économique prioritairement par le biais de requalification d'installations anciennes existantes dans le cadre d'opérations à haute valeur paysagère et urbaine.
 - Assurer le maintien de l'activité économique dans un cadre qualitatif.
- **Les moyens d'atteindre les objectifs :**
 - La Commune inscrit dans son plan d'urbanisme les secteurs à requalifier

2. Mener une politique d'habitat diversifiée dans le cadre du renouvellement urbain de Chaumontel

- **Le contexte :**
 - L'évolution démographique positive est relativement soutenue, mais le rythme de la croissance démographique tend à diminuer d'année en année (baisse du taux de variation annuelle en raison de la baisse du solde migratoire). La part des jeunes tend à diminuer progressivement. On assiste donc à une tendance à un léger vieillissement de la

population locale.

- L'offre de logements est faible
- Il y a peu de diversité en matière d'habitat.
- Les maisons individuelles représentent 95% de l'ensemble du parc de logements.
- La grande majorité de logement sont de grande taille : T4 et T5 : 75%; T1,T2,T3 : 23%.

• **Les objectifs :**

Deux types de développement sont envisagés :

- Rechercher un développement en périphéries des zones urbanisées dans le cadre d'extensions urbaines limitées afin de développer certains espaces qui marqueront et fixeront la limite de l'espace urbanisé (continuité de la trame existante), dans un objectif de mixité urbaine et sociale.
- Rechercher un développement à l'intérieur de la trame urbaine de la commune en comblant les vides et en utilisant les opportunités:

• **Les moyens d'atteindre les objectifs :**

- Inscription des zones d'extension dans le plan de zonage.
- Favoriser l'occupation des "dents creuses" et l'occupation des anciennes fermes et grands bâtiments par un règlement adapté

3. Protéger et mettre en valeur des espaces naturels et agricoles

• **Le contexte :**

- Un écosystème de grande valeur (présence de ZNIEFF et d'une ZICO) : La forêt.
- Des problèmes de mitages sur les marges forestières.
- Un écosystème de fond de vallée d'intérêt.
- Des éco-paysages semi-bocagers d'accompagnement des grands écosystèmes.
- La présence d'espaces agricoles.
- Des problèmes de coulées de boues et d'inondations.

• **Les objectifs :**

- Environnement - espaces naturels :
 - Equilibre écologique : maintenir les écosystèmes en place et protéger les espaces boisés et leurs lisières (marges forestières).
 - Maintenir et protéger intégralement les zones humides.
 - Supprimer et résorber le mitage des espaces naturels
- Espaces agricoles :
 - Maintenir l'activité agricole et de sa diversité
 - Optimiser le rapport environnement et activité agricole.
 - Protéger les espaces agricoles contre l'urbanisation.
 - Arrêter le mitage de l'espace agricole.

• **Les moyens d'atteindre les objectifs :**

- Classer les terres agricoles en zone agricole stricte.
- Solliciter le Conseil Général dans le cadre de la procédure des Espaces Naturels Sensibles pour requalifier le site des Brûlis.
- Etudier les dispositifs de plantation de haies afin de réduire les coulées de boue et les inondations.

4. Mettre en valeur le paysage, requalifier les espaces dégradés et assurer la sécurité des déplacements piétons et cyclistes.

• **Le contexte :**

- impact négatif de la RN16 en terme de sécurité et d'image
- Absence de véritables entrées de villes, présence d'espaces dégradés.

• **Les objectifs :**

En matière de paysage :

- Renforcer l'identité communale en terme d'image, notamment les entrées de ville
- Protéger les grandes structures paysagères :
 - Protection du fond de vallée
 - Protection des boisements
 - De la perspective venant du sud

En matière de sécurisation des déplacements :

- Réduire la dangerosité routière et améliorer la sécurité de la population en favorisant le ralentissement des véhicules en entrée et traversée urbaine et en favorisant les modes de circulation douce (vélo, déplacement piétonnier,...).

• **Les moyens d'atteindre les objectifs :**

- Traiter qualitativement les entrées de ville (entrée Sud et Nord) : étude paysagère et de sécurité adaptée.
- Assurer les transitions paysagères espace agricole / espace urbain.
- Mettre en place une requalification de la traversée du bourg et de la rue de Paris.
- Etablir un maillage des circulations douces.

Le PADD : Les orientations générales

SOMMAIRE

1. Favoriser et aider au développement économique local
 2. Mener une politique d'habitat diversifiée dans le cadre du renouvellement urbain de Chaumontel
 3. Protéger et mettre en valeur des espaces naturels et agricoles
 4. Mettre en valeur le paysage, requalifier les espaces dégradés et assurer la sécurité des déplacements piétons et cyclistes
-

1. Favoriser et aider au développement économique local :

La Commune classe en secteur à restructurer le site de l'usine Agram Branson et le site Jumentier.

Sur le site Jumentier les principes suivants sont énoncés :

- maintenir une liaison avec le lotissement contiguë,
- intégrer les bâtiments dans une trame paysagère de grande qualité,
- créer sur le site une place identifiée en terme urbain et paysager,
- créer un espace tampon paysager entre la lotissement et l'espace d'activités,
- créer de vraies rues avec trottoirs et trames vertes sur la périphérie du site,
- donner une qualité architecturale du bâti privilégiant l'identité du site et de sa proximité forestière.

Sur le site Agam Branson :

- requalifier les abords du site,
- favoriser une vocation tertiaire et artisanale future,
- dépolluer le site,
- préserver les éléments architecturaux témoin d'une époque (Shed),
- optimiser le paysagement de type parc lié à la proximité de la rivière.

La Commune entend assurer dans le cadre d'une opération intercommunale le développement du secteur de "Génétraye" en entrée Ouest de la commune :

- espace dévolue à l'activité artisanale et commerciale
- urbanisation limitée le long de la voie qui devient une véritable rue traitée comme telle, avec chaussée roulante en enrobé, trottoir pour piétons et aménagement paysager.

2. Mener une politique d'habitat diversifiée dans le cadre du renouvellement urbain de Chaumontel

La Commune entend assurer le développement de deux secteurs :

- la zone l'Orme de Glanne en entrée Sud de la commune, qui sera traitée selon les principes suivants :
 - façade urbaine de type grande villa avec mur de clôture en entrée de site et en liaison avec la rue de Paris,
 - voies d'accès et de desserte traitées comme de vraies rues (chaussée roulante en enrobé, trottoir pour piétons et aménagement paysager) sans raquette de retournement,
 - mail d'arbre sur pelouse à planter sur le Sud du site en limite de Luzarches,
 - rigueur dans l'implantation des bâtiments qui sera explicité dans le cadre du règlement,
 - création d'un liaisonnement piéton avec le CR n°13
- le secteur Est "Terres au-dessus du bois de Noue",
 - espace dévolue à l'habitation individuelle ou aux petits collectifs (maison de ville de quelques logements)
 - urbanisation de quelques parcelles pour terminer la forme urbaine autour du CR n°13,
 - paysagement des abords de ces sites et traitement de la CR n°13 en véritable rue. avec chaussée roulante en enrobé, trottoir pour piétons et aménagement paysager

3. Protéger et mettre en valeur des espaces naturels et agricoles

La Commune souhaite planter un réseau de haies et de fossés en concertation avec la profession agricole pour pallier au problème de coulées de boue.

4. Mettre en valeur le paysage, requalifier les espaces dégradés et assurer la sécurité des déplacements piétons et cyclistes.

La Commune travaillera sur la requalification de la rue de Paris et sur la traversée de la Nationale. Elle limitera les accès sur la Nationale et assurera sa requalification paysagère.


La Commune organisera une mise en réseau et une accessibilité piéton de son système viaire.

Les plans de zonages

La commune de Chaumontel se divise en différentes zones dans lesquelles un règlement spécifique est applicable.

Pour visualiser les différentes zones cliquez sur les liens ci-dessous.

 [Plan de zonage - Vue de l'espace bâti^{\[1\]}](#)

 [Plan de zonage - Vue générale^{\[2\]}](#)

Règlement du P.L.U.: Dispositions générales (pages 1 à 10 du règlement)

SOMMAIRE

Page

| | |
|---|-----------|
| TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES | 7 |
| Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan | 8 |
| Article 2 : Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols | 8 |
| Article 3 : Division du territoire en zones | 8 |
| Article 4 : Adaptations mineures | 9 |
| Article 5 : Rappels | 9 |
| TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 11 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA | 12 |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 12 |
| Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 12 |
| Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .. | 12 |
| Section II : Conditions de l'occupation du sol | 13 |
| Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 13 |
| Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement | 13 |
| Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 13 |
| Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 14 |
| Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 14 |
| Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 14 |
| Article UA 9 : Emprise au sol | 14 |
| Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions | 15 |
| Article UA 11 : Aspect extérieur | 15 |
| Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 17 |
| Article UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs | 18 |
| Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 19 |
| Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol | 19 |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB | 20 |

| | |
|---|-----------|
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 20 |
| Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 20 |
| Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 20 |
| Section II : Conditions de l'occupation du sol | 22 |
| Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 22 |
| Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement | 22 |
| Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 22 |
| Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 23 |
| Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 23 |
| Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 23 |
| Article UB 9 : Emprise au sol | 23 |
| Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions | 24 |
| Article UB 11 : Aspect extérieur | 24 |
| Article UB 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 25 |
| Article UB 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs | 26 |
| Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 27 |
| Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol | 27 |
| Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC | 28 |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 28 |
| Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 28 |
| Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 28 |
| Section II : Conditions de l'occupation du sol | 30 |
| Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 30 |
| Article UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement | 30 |
| Article UC 5 : Superficie minimale des terrains | 31 |
| Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 31 |
| Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 31 |
| Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 32 |
| Article UC 9 : Emprise au sol | 32 |
| Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions | 32 |
| Article UC 11 : Aspect extérieur | 33 |

| | |
|--|-----------|
| Article UC 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 35 |
| Article UC 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs | 35 |
| Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 37 |
| Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol | 37 |
| TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 38 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2AUe | 39 |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 39 |
| Article 2AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 39 |
| Article 2AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 39 |
| Section II : Conditions de l'occupation du sol | 40 |
| Article 2AUe 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 40 |
| Article 2AUe 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement | 40 |
| Article 2AUe 5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 40 |
| Article 2AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 40 |
| Article 2AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 40 |
| Article 2AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 40 |
| Article 2AUe 9 : Emprise au sol | 40 |
| Article 2AUe 10 : Hauteur maximale des constructions | 40 |
| Article 2AUe 11 : Aspect extérieur | 40 |
| Article 2AUe 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 40 |
| Article 2AUe 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs | 41 |
| Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 41 |
| Article 2AUe 14 : Coefficient d'occupation du sol | 41 |
| TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 42 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A | 43 |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 43 |
| Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 43 |
| Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 43 |
| Section II : Conditions de l'occupation du sol | 45 |
| Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 45 |
| Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement | |

| | |
|---|-----------|
| | 45 |
| Article A 5 : Superficie minimale des terrains | 46 |
| Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 46 |
| Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 46 |
| Article A 9 : Emprise au sol | 46 |
| Article A 10 : Hauteur maximale des constructions | 46 |
| Article A 11 : Aspect extérieur | 46 |
| Article A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 49 |
| Article A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs | 49 |
| Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 50 |
| Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol | 50 |
| TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE | 51 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N | 52 |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 52 |
| Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 52 |
| Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... | 52 |
| Section II : Conditions de l'occupation du sol | 54 |
| Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 54 |
| Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement | 54 |
| Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 55 |
| Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 55 |
| Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 55 |
| Article N 9 : Emprise au sol | 55 |
| Article N 10 : Hauteur maximale des constructions | 55 |
| Article N 11 : Aspect extérieur | 55 |
| Article N 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 58 |
| Article N 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs | 58 |
| OBLIGATION DE PLANTER | 58 |
| Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 59 |
| Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol | 59 |

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 : Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code

de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

Article R. 111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article R. 111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.

Article R. 111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N).

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :

UA - Centre ancien.

UB - Faubourgs à caractère rural, industriel et artisanal.

UC - Secteur pavillonnaire

2. **LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III :

2AUe - Zone naturelle destinée à une urbanisation future.

3 - **LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'applique les dispositions du titre IV : A - Zone agricole.

4 - **LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE** à laquelle s'applique les dispositions du titre V :

N - Zone naturelle.

Elle comprend les secteurs 1 N, 1 NI, 2N et 3N.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions Article 11 : Aspect extérieur Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 4 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

Article 5 : Rappels

Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les éléments relevant de la publicité sont régis par des arrêtés municipaux ne dépendant pas du présent règlement.

Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.

Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (article L.111-3 du Code de l'urbanisme). Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la Surface Hors OEuvre Nette (S.H.O.N.) ainsi détruite.

Le règlement de la zone UA (pages 11 à 19 du règlement)

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les terrains de camping et de caravaning,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés supérieurs à deux hectares dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels supérieurs à deux,
- les commerces dont la SHON est supérieure à 200 m²,
- les constructions à usage industriel.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Les entrepôts sous conditions d'être liés à une construction à usage d'activité autorisée dans la zone et présente sur la même unité foncière.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).
- Dans les terrains alluvionnaires compressibles, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Les sentes existantes, repérées sur le plan, ne pourront desservir des terrains constructibles.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 – VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RAPPEL

Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme restent applicables.

1 - EAU

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 13331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration et le stockage des eaux pluviales doivent être privilégiés sur la parcelle.

Le cas échéant, les eaux pluviales peuvent être rejetées :

- Dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Dans le milieu naturel ou le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...)

Dans tous les cas :

- Les rejets d'eaux pluviales ne pourront être reversés dans le réseau d'assainissement
- Les rejets d'eaux pluviales en dehors de l'unité foncière devront avoir un impact limité sur l'environnement et faire l'objet d'un prétraitement si nécessaire

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

La construction principale de la propriété doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique existante.

Le sens du faîtage de la construction principale doit être parallèle à la voie publique.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Les extensions implantées en retrait peuvent être réalisées dans la continuité de la construction existante.
- b. Les équipements publics doivent être implantés à l'alignement de la voie ou à 1 mètre minimum de cet alignement.
- c. Les constructions annexes de moins de 30m² doivent être implantées en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

Toute construction doit être édifiée sur au moins une des limites séparatives.

Les façades des constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale :

- de 4 mètres par rapport à la limite séparative si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- de 3 mètres par rapport à la limite séparative si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Les constructions annexes de moins de 30m² doivent être édifiées le long d'une des limites séparatives.
- b. Les piscines doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
- c. Les extensions des constructions implantées à une distance inférieure à la marge minimale sont autorisées sous condition de ne pas diminuer le retrait existant.
- d. Les équipements publics doivent être implantés en limites séparatives ou à 1 mètre minimum cette limite.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol

1 – DISPOSITION GENERALE :

L'emprise au sol des constructions annexes doit être inférieure à 30 m² dans la limite d'une construction annexe par unité foncière.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines et aux locaux nécessaires à leur fonctionnement,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Les extensions ne doivent pas entraîner d'augmentation de la hauteur de la construction initiale.
- b. La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être au maximum, égale à celle de la construction sur rue.
- c. La hauteur à l'égout du toit des constructions annexes de moins de 30 m² ne doit pas excéder 3 mètres.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives à l'aspect.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, au moins un des points du plancher de la construction doit être inférieur à 40 centimètres du terrain naturel.

COUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux couvertures.

1) Forme

Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Dans le cas d'extensions ne respectant pas cette pente, l'extension aura la même pente de toit que la construction existante. Sauf lorsque les extensions sont adossées à un mur de la construction principale, elles peuvent être à une pente de 30° minimum.

Les relevés de toiture (chien-assis, houteau) ne sont pas autorisés.

2) Aspect et Couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées dans des tons proches de ceux déjà observés dans l'environnement existant et leur aspect devra rappeler à raison d'un minimum de 22 unités / m², la tuile plate, la tuile mécanique, ou l'ardoise.

Les dispositions relatives aux couvertures ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas, oriels, auvents
- les constructions annexes de moins de 30m²,
- les équipements publics,
- les toitures végétalisées.

FACADES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux façades.

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Aspect et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être être d'aspect et de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire correspondant à la pierre régionale, à l'exclusion du blanc pur.

4) Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-dechaussée.

OUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux ouvertures.

1) Proportions

Lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques, les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges.

Les baies des étages supérieurs devront être axées sur les baies ou les trumeaux des étages inférieurs.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels.

Lorsqu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les coffres de volets à enroulement ne sont pas admis pour les constructions à usage d'habitation, sauf pour les lucarnes, s'ils sont placés à l'intérieur.

Ils sont admis pour les vitrines des constructions à usage de commerce, mais doivent être situés derrière le linteau d'origine à l'intérieur.

EXTENSIONS

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en construction annexe.

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale sauf pour les vérandas.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent être soit en maçonnerie d'aspect pierre de taille ou en moellons, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte rappelant la pierre régionale. La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2 mètres.

Les murs de clôtures doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions. Ils peuvent avoir un couronnement.

En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences locales.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une haie végétale et être non visible de l'espace publique.

Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – GENERALITES :

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

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Il est exigé d'aménager au moins dans l'unité foncière :

- **pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ou dans le cas d'une augmentation de SHON supérieure à 50 m²** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette de construction,
- **pour toute création ou construction à usage de bureau** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre de construction,
- **pour les constructions à usage de commerce, hôtels, restaurants, établissements à usage d'activités artisanales** : non réglementé.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- soit en l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Article UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).

Les espaces libres de pleine terre représenteront 30% minimum de la surface totale de la propriété.

Les toitures végétalisées doivent être prises en compte dans le calcul des espaces libres de constructions en appliquant un coefficient de pondération fixé à 0,75 par mètre carré soit 1 m² de toiture végétalisée valant 0,75 m² d'espace de pleine terre.

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Toute opération à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m² d'un seul tenant.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Le règlement de la zone UB (pages 20 à 27 du règlement)

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les terrains de camping et de caravaning,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert,
- les parcs d'attractions et aires de sports supérieurs à deux hectares dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités intégrées au volume des bâtiments d'activités existant, dans la limite d'un

seul logement par unité foncière.

- les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces compatibles avec l'environnement de la zone
- les entrepôts sous conditions d'être liés à une construction à usage d'activité autorisée dans la zone et présente sur la même unité foncière.
- compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).
- dans les terrains alluvionnaires compressibles, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande de 75 mètres.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Les sentes existantes, repérées sur le plan, ne pourront desservir des terrains constructibles.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 – VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RAPPEL

Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme restent applicables.

1 - EAU

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 13331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration et le stockage des eaux pluviales doivent être privilégiés sur la parcelle.

Le cas échéant, les eaux pluviales peuvent être rejetées :

- Dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Dans le milieu naturel ou le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...)

Dans tous les cas :

- Les rejets d'eaux pluviales ne pourront être reversés dans le réseau d'assainissement
- Les rejets d'eaux pluviales en dehors de l'unité foncière devront avoir un impact limité sur l'environnement et faire l'objet d'un prétraitement si nécessaire

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 12 m par rapport à la limite de la voie.

2 – CAS PARTICULIERS :

a. Les extensions des constructions situées à plus de 12 mètres des voies et emprises publiques sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'article UB 7.

b. Les équipements publics doivent être implantés à l'alignement de la voie ou à 1 mètre minimum de cet alignement.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

La partie de construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge (M) minimale de trois mètres par rapport à cette limite.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. Les extensions des constructions implantées à une distance inférieure à la marge minimale sont autorisées sous condition de ne pas diminuer le retrait existant.

b. Les bâtiments annexes de moins de 30m² doivent être édifiés le long des limites séparatives, sauf pour les piscines qui devront respecter un retrait de 3 mètres.

c. Les équipements publics doivent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum de cette limite.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière

L'emprise au sol des constructions annexes doit être inférieure à 30 m² dans la limite d'une construction annexe par unité foncière.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines et aux locaux nécessaires à leur fonctionnement,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Sont exclus de la règle de hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des extensions ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives à l'aspect.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, au moins un des points du plancher de la construction doit être inférieur à 40 centimètres du terrain naturel.

COUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux couvertures.

1) Forme

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faitage) : la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Dans le cas, d'extensions ne respectant pas cette pente l'extension aura la même pente de toit que la construction existante. Sauf lorsque les extensions sont adossées à un mur de la construction principale, elles peuvent être à une pente de 30° minimum.

Les relevés de toiture (chien-assis, outeau) ne sont pas autorisés.

2) Matériaux et couleurs

Pour les constructions à usage d'habitation, leur aspect devra rappeler à raison d'un minimum de 22 unités / m², la tuile plate, la tuile mécanique ou l'ardoise.

Les dispositions relatives aux couvertures ne s'appliquent pas pour :

- > les vérandas, oriels, auvents
- > les constructions annexes de moins de 30m²,
- > les équipements publics,
- > les toitures végétalisées.

FACADES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux façades.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être d'aspect et de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire correspondant à la pierre régionale, à l'exclusion du blanc pur.

Le bardage est admis pour les constructions à vocation d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie composée d'essence locale d'une hauteur de 1,80 m

Pour les clôtures autres que sur rue, elles peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,40 m, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie composée d'essences forestières locales. La hauteur totale sera de 1,80 m.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale d'essence locale.

Article UB 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – GENERALITES :

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

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

- pour toutes constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de plancher hors oeuvre de construction.
- pour toutes constructions nouvelles à usage de bureau, commerce, industrie, artisanat, hôtellerie : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de plancher hors oeuvre nette de construction.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- soit en l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Article UB 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).

Les espaces libres de pleine terre représenteront 30% minimum de la surface totale de la propriété.

Les toitures végétalisées doivent être prises en compte dans le calcul des espaces libres de constructions en appliquant un coefficient de pondération fixé à 0,75 par mètre carré soit 1 m² de toiture végétalisée valant 0,75 m² d'espace de pleine terre.

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Le règlement de la zone UC (pages 28 à 37 du règlement)

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UC

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les terrains de camping et de caravaning,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis,
- les parcs d'attractions et aires de sports supérieures à deux hectares dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et de toute nature,
- les bâtiments à usage industriel, agricole, commercial, qui constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison des émanations d'odeurs, de poussières et de circulation.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- les activités artisanales et commerciales d'une superficie égale ou inférieure à 50m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- les entrepôts sous conditions d'être liés à une construction à usage d'activité autorisée dans la zone et présente sur la même unité foncière.
- compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).
- dans les terrains alluvionnaires compressibles, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.
- La RD 922 est de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie : toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande de 75 mètres.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Les sentes existantes repérées sur le plan, ne pourront desservir des terrains constructibles.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 – VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RAPPEL

Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme restent applicables.

1 - EAU

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 13331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration et le stockage des eaux pluviales doivent être privilégiés sur la parcelle.

Le cas échéant, les eaux pluviales peuvent être rejetées :

- Dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Dans le milieu naturel ou le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...)

Dans tous les cas :

- Les rejets d'eaux pluviales ne pourront être reversés dans le réseau d'assainissement
- Les rejets d'eaux pluviales en dehors de l'unité foncière devront avoir un impact limité sur

l'environnement et faire l'objet d'un prétraitement si nécessaire

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées dans une bande d'implantation comprise entre 4 à 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent être implantées dans une marge de retrait (M) d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

BANDE D'IMPLANTATION MAXIMALE

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà de la bande de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie exceptée :

- L'extension d'un bâtiment existant
- Les constructions annexes de moins de 30 m²
- Les piscines
- Les équipements publics.

CAS PARTICULIERS

- a. Les équipements collectifs doivent être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait de 1mètre minimum.
- b. L'extension des constructions existantes implantées avec un recul inférieur au minimum imposé (bande d'implantation ou marge de retrait) est autorisée à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- c. Lorsqu'un terrain est situé à l'angle des deux voies, le retrait sur l'une des deux voies pourra être ramené à 3 mètres minimum.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX RUS

Par ailleurs un recul de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport aux rus.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

La partie de la construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport à cette limite.

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions seront implantées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Les bâtiments annexes doivent être édifiés le long d'une des limites séparatives.
- b. Les piscines devront être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
- c. Dans le cas où une construction existante ne respecterait pas les règles ci-dessus, une extension pourrait être édifée dans le prolongement du bâtiment sans toutefois pouvoir diminuer la marge de retrait existante.
- d. Les équipements publics doivent être implantés soit en limite séparative soit en respectant un retrait de 1mètre minimum par rapport à cette limite.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITION GENERALE :

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Aucune distance ne sera imposée entre une construction principale et ses constructions annexes de moins de 30 m².
- b. Les constructions de moins de 10 m² seront implantées à l'arrière de la construction principale, non visibles de l'espace public.
- c. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 9 : Emprise au sol

1 – DISPOSITION GENERALE :

Jusqu'à 1500 m² de terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la de l'unité foncière.

Au delà de 1500 m² de terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 25% jusqu'à 500 m² majorée de 15% par mètre carré supplémentaire au-delà de 1500 m².

Au delà de 1500 m², l'emprise au sol peut donc se définir ainsi :

Soit ES = Pourcentage d'emprise au sol et ST = Superficie du terrain en m²

$$ES = 1500 * 0,25 + (ST-1500)*0,15$$

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol ne pourra excéder 35% de la surface totale de l'unité foncière.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'emprise au sol des constructions annexes doit être inférieure à 30m² dans la limite d'une annexe paconstruction.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur de toute construction ne peut excéder une hauteur totale de 7 mètres.

En secteur UCa, la hauteur de toute construction ne peut excéder une hauteur totale de 10 mètres, y compris en cas d'extension.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. La hauteur des extensions ne doit pas excéder 7 mètres.

b. La hauteur à l'égout du toit des constructions annexes de moins de 30 m² ne doit pas excéder trois mètres.

c. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article UC 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

· aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

· en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives à l'aspect.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :

· au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

· aux sites,

· aux paysages naturels ou urbains,

· à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de 0,40 mètre le niveau du sol le plus haut de l'emprise de terrain utilisé pour la construction.

COUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux couvertures.

1) Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, outeau) ne sont pas autorisés.

2) Aspect et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées dans des tons proches de ceux déjà observés dans l'environnement existant et leur aspect devra rappeler, à raison d'un minimum de 22 unités / m², la tuile plate, la tuile mécanique ou l'ardoise.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas, oriels, auvents pour lesquels il n'est pas fixé de pentes minimales,
- les équipements publics
- les constructions annexes de moins de 30m²
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette pente ; dans ce cas, l'extension aura la même pente de toit que la construction existante.
- les constructions à performance énergétique et les toitures végétalisées.

FACADES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux façades.

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Aspect et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être d'aspect et de teinte rappelant les enduits anciens au

mortier bâtard ou à la chaux, dans la gamme d'ivoire, de crème correspondant aux pierres locales à l'exclusion du blanc.

OUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux ouvertures.

1) Proportions

Quand ils sont visibles depuis l'espace public, les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

Les ouvertures et volets doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

EXTENSIONS

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction

principale. La pente de toiture doit être de 30° minimum. Lorsque les extensions sont adossées à un mur de la construction principale, elles peuvent être à une pente.

L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public, excepté sur les terrains situés à l'angle de deux voies. Pour

les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.

CLOTURES

Lorsqu'elles jouxtent les limites séparatives, les clôtures doivent être, soit en maçonnerie d'aspect pierre détaillée, ou recouverte d'un enduit bâtard dans les tons de la pierre calcaire, soit constituées d'une haie (essences locales de préférence) doublées ou non d'un grillage. La hauteur totale sera de 1,80 m.

Les clôtures doivent respecter un recul de 4m par rapport aux rus.

Lorsqu'elles sont implantées en limite des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'un grillage pouvant être doublé d'une haie constituée de plantations d'essences locales.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie d'essences locales.

Article UC 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – GENERALITES :

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

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Il est exigé d'aménager au moins dans l'unité foncière :

· pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ou dans le cas d'une augmentation

de SHON supérieure à 50 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors

oeuvre nette de construction,

· autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou ait réalisé les dites places.

Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

· soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

· soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

· soit en l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Article UC 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition

paysagère (minérale ou végétale).

Les espaces libres de pleine terre représenteront 30% minimum de la surface totale de la propriété.

Les toitures végétalisées doivent être prises en compte dans le calcul des espaces libres de constructions en appliquant un coefficient de pondération fixé à 0,75 par mètre carré soit 1 m² de toiture végétalisée valant 0,75 m² d'espace de pleine terre.

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de

haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Le règlement de la zone 2AUe (pages 38 à 41 du règlement)

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2AUe

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les articles ci-dessous non réglementés feront l'objet de prescriptions réglementées lors de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Article 2AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article 2AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUe 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 2AUe 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé

Article 2AUe 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Article 2AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites latérales.

Article 2AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUe 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AUe 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AUe 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains.

Article 2AUe 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière

de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 2AUe 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de

jeux et de loisirs

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUe 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Le règlement de la zone A (pages 42 à 50 du règlement)

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - RAPPELS :

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

L'édification de clôtures est soumise à autorisation, sauf pour les clôtures agricoles (article L 441-2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

- Les bâtiments à usage industriel, hôtelier, d'entrepôts commerciaux, hôtelier, d'équipement collectif lié aux sports et loisirs, de stationnement (de bureaux, services, de commerce et d'artisanat),
- Les changements d'affectation
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges et dépôts de toute nature
- Les centres équestres et toute construction ou mode d'utilisation du sol non lié à une exploitation agricole, sous réserve des dispositions de l'article 2.

3 - DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

- Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation et intégrées aux bâtiments d'exploitation sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et environnementale conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations classées, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions et installations liées à des activités complémentaires de type tourisme à la ferme et centre hippique à condition qu'elles soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et environnementale conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les établissements hippiques existants et leur extension dans la limite de 20% de la SHON à la date d'approbation du PLU
- Les installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande de 75 mètres

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, à l'exclusion des sentes existantes et de leur élargissement envisagé.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel.

Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Les prescriptions relatives au risque d'inondation pluviale doivent être respectées.

4 – AUTRES RESEAUX

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30 mètres des Espaces Boisés Classés.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 mètres du massif boisé de 100 hectares inscrit au SDRIF.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toute la zone, une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, soit R+1+C.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article A 11 : Aspect extérieur

GENERALITES

Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètres du niveau du sol naturel avant travaux.

VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante.

COUVERTURES

1) Forme

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Les croupes sont admises à condition que la ligne de faîtage soit égale à au moins 2/3 de la longueur de la toiture.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels (tuile ou ardoise), la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle (de type bac acier), la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :

- en tuile plate petit modèle (80/m² environ)

· soit en tuile plate, grand module (à partir de 26,5 unités par m²)

· en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.

· en ardoise (27x18 cm) de pose droite,

Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FAÇADES

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect, soit pierre de taille, soit moellon apparent. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de blanc cassé, ivoire, crème correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur.

Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur dénuée d'agressivité ou en clins de bois naturel ou peints.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

Les menuiseries doivent être d'aspect bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis ou lazuré est interdit.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : d'aspect bois, à barres horizontales, sans écharpe et peints.

Les coffres de volets à enroulement ne sont pas autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

La modénature doit être sobre.

Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

ANNEXES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usages d'activités agricoles.

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.

Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies places, ...).

Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.

Pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées sur la limite séparative, visibles de la rue, la pente des toitures doit avoir la même pente que celle de la construction principale.

Les abris de jardin doivent être d'aspect bois peint ou non, et non visibles de l'espace public.

CLOTURES

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des clôtures agricoles, les clôtures sont constituées de haies végétales. Ces haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales, avec une proportion maximale de 1 conifère pour 3 feuillus ; elles seront doublées ou non d'un grillage.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique (eau dans le sol, ...), elles doivent être masquées par une haie végétale.

Article A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les haies végétales seront composées dans le registre des haies champêtres locales ; avec une proportion maximale de 1 conifère pour 3 feuillus.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques

Article A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition

paysagère végétale et notamment autour des bâtiments agricoles.

L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Le règlement de la zone N (pages 51 à 59 du règlement)

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions de l'article N1 sont applicables à l'ensemble de la zone. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances

1 - RAPPELS :

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur ; en outre, les constructions abritant des

animaux restent soumises à ce même règlement.

2 - SONT INTERDITS TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL HORMIS CELLES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES ENONCEES DANS L'ARTICLE 2.

3 - COMPTE TENU DE L'OBJECTIF DE REQUALIFICATION DES ESPACES NATURELS, LES RECONSTRUCTIONS APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION SONT INTERDITES EN SECTEUR1N.

4 - DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS , SOUS RESERVE QUE LE CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE NE SOIT PAS MIS EN CAUSE ET DUNE BONNE INTEGRATION AU PAYSAGE DES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).

DANS LE SOUS SECTEUR1NL :

- Les installations nécessaires aux sports et à l'activité hippique
- La réparation et l'aménagement des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à égalité de surface de plancher hors oeuvre,
- Les installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois, et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à l'activité d'une exploitation forestière.
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10,
- Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique.

DANS LE SECTEUR2N :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes actuelles au moment de l'élaboration du document.

- Les constructions et installations liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation dont elles relèvent.

- La requalification de bâtiments

- Le changement de destination de bâtiments existants pour une vocation d'habitat ou culturelle

- La réparation et l'aménagement des constructions existantes,

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à égalité de surface de plancher hors oeuvre,

- Les installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois, et à la gestion

des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à l'activité d'une exploitation forestière.

- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10,

- Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique.

DANS LE SECTEUR3N

· La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à égalité de surface de plancher hors oeuvre,

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE

REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande de 75 mètres.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 – VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur importance.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel.

Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Les prescriptions relatives au risque d'inondation pluviale doivent être respectées.

4 – AUTRES RESEAUX

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- A la limite des voies pour les équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Par ailleurs, un recul de 4 mètres par rapport aux rûs doit être respecté.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble de la zone, les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites protégés.

Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Par ailleurs, un recul de 30 mètres doit être respecté par rapport aux espaces boisés classés ou à créer et de 50 mètres par rapport au massif boisé de plus de 100 hectares.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50 m².

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 3 niveaux (R+1+C) et pour leurs annexes, à 3m à l'égout du toit.

Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles, la hauteur est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article N 11 : Aspect extérieur

GENERALITES

Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètres du niveau du sol naturel avant travaux.

VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante.

COUVERTURES

1) Forme

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Les croupes sont admises à condition que la ligne de faitage soit égale à au moins 2/3 de la longueur de la toiture.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels (tuile ou ardoise), la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle (de type bac acier), la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :

- en tuile plate petit modèle (80/m² environ)
- soit en tuile plate, grand module (à partir de 26,5 unités par m²)
- en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
- en ardoise (27x18 cm) de pose droite,

Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FAÇADES

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect, soit pierre de taille, soit moellon apparent. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de blanc cassé, ivoire, crème correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur.

Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur dénuée d'agressivité ou en clins de bois naturel ou peints.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

Les menuiseries doivent être d'aspect bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis ou lazuré est interdit.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : d'aspect bois, à barres horizontales, sans écharpe et peints.

Les coffres de volets à enroulement ne sont pas autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

La modénature doit être sobre.

Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

ANNEXES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usages d'activités agricoles.

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.

Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies places, ...).

Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.

Pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées sur la limite séparative, visibles de la rue, la pente des toitures doit avoir la même pente que celle de la construction principale.

Les abris de jardin doivent être d'aspect bois peint ou non, et non visibles de l'espace public.

CLOTURES

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des clôtures agricoles, les clôtures sont constituées de haies végétales. Ces haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales, avec une proportion maximale de 1 conifère pour 3 feuillus ; elles seront doublées ou non d'un grillage.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique (eau dans le sol, ...), elles doivent être masquées par une haie végétale.

Article N 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.

Tout aménagement paysager sera fait dans le cadre des écosystèmes forestiers locaux

Pour le secteur 2N l'aménagement paysager se fera dans le goût des parcs anglais: parti d'aménagement privilégiant l'aspect naturel: espaces forestiers, espaces de pelouse, arbres isolés et remarquable sur pelouse, bosquets... Mise en scène picturale de la composition végétale...

Pour le secteur 3N la requalification paysagère se fera dans la continuité végétale de la forêt : arbres d'alignement rappelant les grandes propriétés à partir d'essences nobles (chêne), haies de charmilles, pelouse.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

URL source : <http://www.ville-chaumontel.fr/content/le-plan-local-durbanisme>

Liens

[1] http://www.ville-chaumontel.fr/sites/chaumontel/files/media/document/plandezonage_vuedelespacebati.jpg

[2] http://www.ville-chaumontel.fr/sites/chaumontel/files/media/document/plandezonage_vuegenerale.jpg