Commune de SAINT SYMPHORIEN SUR COISE

DEPARTEMENT DU RHONE

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

4e – règlement

PLU approuvé le 23 Mars 2017

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,	Modification approuvée le 06/09/2018 Exécutoire le 20/09/2018

Atelier du triangle

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · **R. BENOIT** *Architecte d.p.l.g.* · **D. GOUIN** *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES..... 1

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 11

ZONE UA 13
ZONE UB 33
ZONE UC 51
ZONE UE 67
ZONE UI 75

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ... 85

ZONE 1AUAM 87
ZONE 1AUB 107
ZONE 1AUC 125
ZONE 1AUI 141

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 151

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 167

ZONE N 169

ANNEXE 1 – IMAGE DU NUANCIER 185

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT SYMPHORIEN SUR COISE.**

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

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

A - En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

  1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

  2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. »

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

Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article R 151-41 du Code de l'Urbanisme :
« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :
[...] 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :
«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme :
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier du titre IV du livre III du code forestier. [...] »

C - Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

La zone **UA**, zone urbaine correspondant au centre ancien mixte. Elle comprend :

- Un secteur **UAm** identifiant le tissu de faubourg à dominante d'habitat,
- Un secteur **UAc** identifiant le tissu de faubourg mixte.

La zone **UB**, zone urbaine dense à dominante mixte. Elle comprend :

- un secteur **UBp** identifiant le parc urbain.

La zone **UC,** zone urbaine de moyenne densité à dominante pavillonnaire.

La zone **UE**, zone urbaine dédiée aux équipements collectifs.

La zone **UI,** zone urbaine à vocation d'activités. Elle comprend :

- Un secteur **UIm** à vocation d'activités mixtes non nuisantes (artisanat, tertiaire, service) et d'équipement ;
- Un secteur **UIc** à vocation d'activités non nuisantes, commerciales et de services.

2 - La zone à urbaniser où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérée aux plans est :

La zone **1AUam**, zone d'urbanisation du centre bourg nécessitant une Orientation d'Aménagement et de Programmation

La zone **1AUb**, zone d'urbanisation en périphérie du centre bourg nécessitant une Orientation d'Aménagement et de Programmation

La zone **1AUc**, zone d'urbanisation dans le tissu urbain moins dense et nécessitant une Orientation d'Aménagement et de Programmation

La zone **1AUi**, zone d'urbanisation future à long terme réservée aux activités économiques sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3 La zone agricole où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans est :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

4 - **La zone naturelle et forestière** où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans est :

La zone **N**, zone naturelle et forestière strictement protégée.

ARTICLE 4 - DÉFINITIONS

*Tous les termes faisant l'objet d'une définition sont signalés par * dans le règlement.*

1. Activité agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entrainement des équidés domestiques en vu de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

2. Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai.

3. Aires de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie, d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

4. Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

5. Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

6. Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

7. Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la

définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

8. Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

9. Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :

Le coefficient d'emprise au sol exprime le nombre de m2 couverts (SC) par m2 de terrains (S) ;

Exemple :

Si le CES = SC/S = 0.40

Cela signifie que sur une parcelle de 700 m2, l'emprise au sol de la construction (rez-de-chaussée/ surface couverte) ne peut dépasser 280 m2.

Rappel de l'article R420-1 du code de l'urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

10. Construction à usage commercial

Cette dénomination s'applique

- aux commerces de détails. Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerce de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires…) ».

  Ainsi, Le commerce de détail peut concerner les activités suivantes : commerce alimentaire (Boulangerie, Pâtisserie, Boucherie, Poissonnerie, traiteurs, cavistes, produits diététiques, primeurs, épicerie et supérette,…), le commerce non alimentaire : équipement de la personne, équipement de la maison, culture loisirs,…

- aux commerces de gros.

11. Construction à usage d'activité de service

Cette dénomination s'applique à :

- la restauration,
- aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- à l'hébergement hôtelier et touristique,
- aux cinémas.

12. Constructions a usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

13. Dépôts de véhicules

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Exemple :

- dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

14. Exploitation agricole

L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI). Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation * nombre d'associés. Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

15. Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

16. Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

17. Habitation légère de loisirs

Article R111-37du Code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

18. Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

19. Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

20. Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Ces installations dites classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont définies par le livre V, Titre I, article L511-1 du Code de l'environnement :

« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. ».

21. Opération d'aménagement d'ensemble

Projet urbain pour la construction de plus de 3 constructions à usage d'habitation et nécessitant le dépôt d'un permis d'aménager.

22. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ...

23. Plan d'aménagement global

Ce plan d'aménagement global doit concerné le dépôt d'un permis d'aménager accompagné d'un plan de masse détaillant l'implantation des constructions.

24. Réhabilitation

La réhabilitation consiste en la rénovation d'un bâtiment existant en conservant ses caractèristiques architecturales et volumétriques principales.

25. Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans le conditions fixées par l'article R 111-39 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 111-43.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

26. Surface Minimum d'Installation (SMI)

La surface minimum d'installation (SMI) est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent (art. L312-6 du Code Rural).

27. Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant au centre ancien mixte composé de fronts bâtis continus relativement denses formant des îlots et abritant la majorité des commerces de proximité.

Les règles d'urbanisme suivantes sont destinées à conserver le caractère et la valeur patrimoniale du centre ancien en permettant le maintien ou la création de toutes activités d'accompagnement (services et équipements collectifs, commerces, bureaux, hôtels…).

Cette zone comprend :

- un secteur **UAm** identifiant tissu de faubourg, plus aéré, en extension au Sud du centre historique dense et à dominante d'habitat.
- Un secteur **UAc** identifiant le tissu de faubourg mixte en prolongement du centre historique.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :
   - d'exploitation agricole et d'exploitation forestière,
   - d'industrie,
   - d'entrepôt

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

c) les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de toute nature,
   - les garages collectifs de caravanes*.

d) l'ouverture de carrières.

De plus, dans le secteur **UAm** sont interdites les constructions à usage de:

- le commerce de détail,
- le commerce de gros

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

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

a) Les constructions à usage :

- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée. En tout état de cause la surface totale des annexes sur un même tènement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- d'artisanat dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et sous réserve que cette activité soit implantée dans le même volume que l'habitation principale. Une exception est admise pour les projets d'artisanat associés à une activité commerciale ou s'ils présentent un espace d'exposition ouvert au public de type showroom, dans ce cas la surface de plancher est limitée à 300 m2.

b) Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-2, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

d) De plus, dans les secteurs de préservation des commerces, repérés au plan de zonage :

- dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement doit proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée au commerce ou aux services doit également se situer en rez-de-chaussée.
- Dans la mesure où il est techniquement impossible de créer un accès aux habitations à l'étage sans empiéter sur la surface commerciale existante, alors il peut être admis une diminution de la surface à vocation commerciale pour création de cet accès.

e) Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

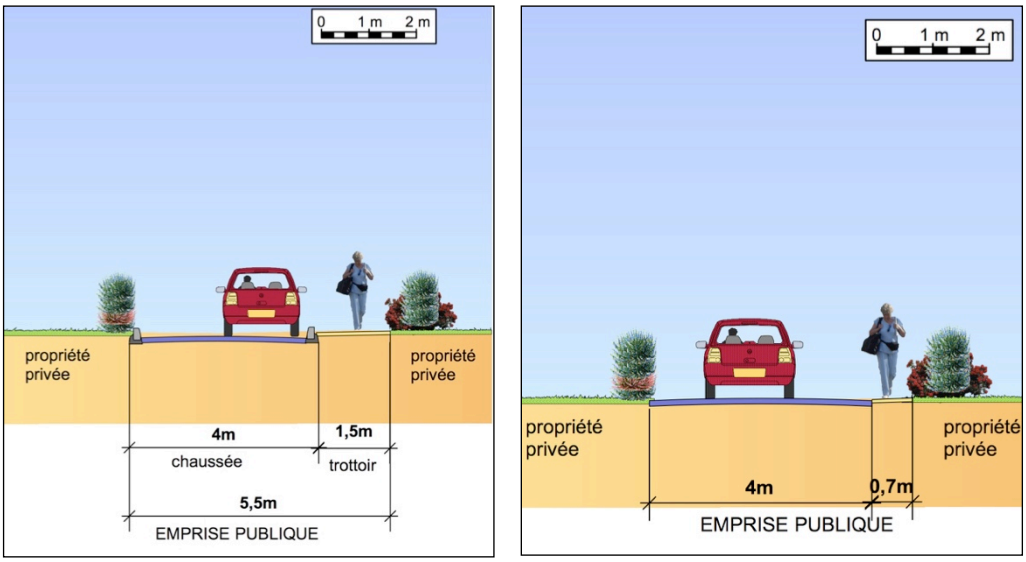
Dans le secteur **UAc** le commerce* est autorisé sous condition que sa surface de vente soit comprise entre 100 et 300 m2.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
d) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
e) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.
f) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et s'accompagner d'un linéaire piéton.

Exemples d'application :



A gauche dans le cas de la création d'un trottoir, à droite dans le cas d'un revêtement différencié sur l'emprise de la chaussée.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagée.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

4.3 RESEAUX SECS

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* ces réseaux doivent être enterrés. Ces travaux sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE UA 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages de télécommunications doivent être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques. Toutefois, une implantation (totale ou partielle) légèrement en retrait de l'alignement peut être autorisée si elle s'inscrit en cohérence avec les alignements de façade existants créant l'effet de rue.

Dans les secteurs **UAm** et **UAc**, une implantation en retrait, dans une bande de 0 à 5m, peut être admise si un plan d'aménagement global* est défini permettant une intégration des constructions dans le bâti existant et/ou visant à améliorer les conditions de desserte, de sécurité ou de stationnement.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et à usage de stationnement,
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

Dans les secteurs **UAm** et **UAc**, il peut également être admis une implantation sur une seule limite séparative si le retrait par rapport à l'autre limite latérale est supérieur à 4 m. En tout état de cause, l'implantation doit assurer une continuité bâti avec les parcelles voisines, par exemple avec une continuité des murs de clôture.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

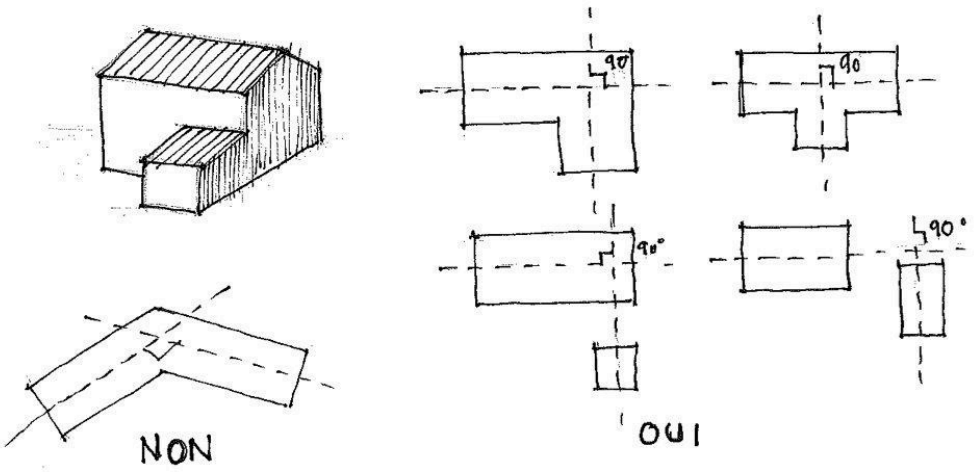
ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLÔTURES

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

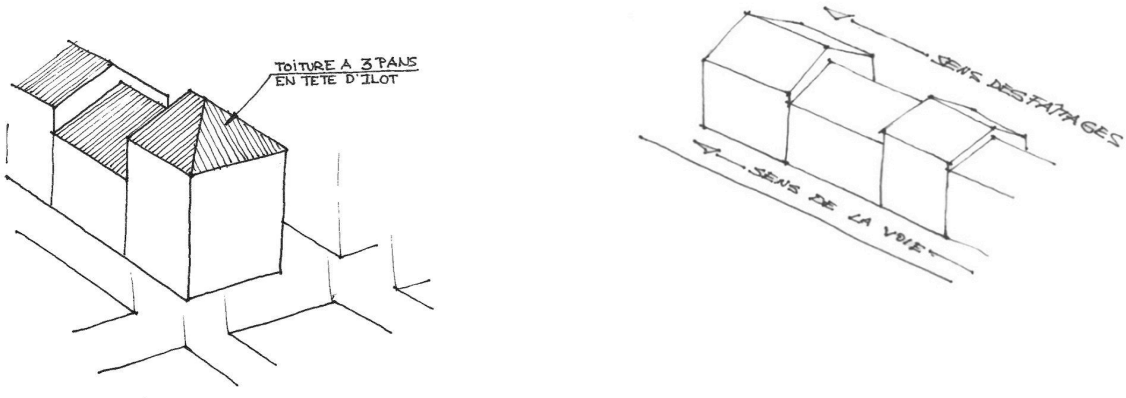
Volumes :

Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants. Les volumes sont disposés en plan en angle droit, même si les volumes ne sont pas attenants.



Sens de faîtage :

Les faîtages sont réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment. En milieu urbain dense, les faîtages sont parallèles à la voie qui les borde.



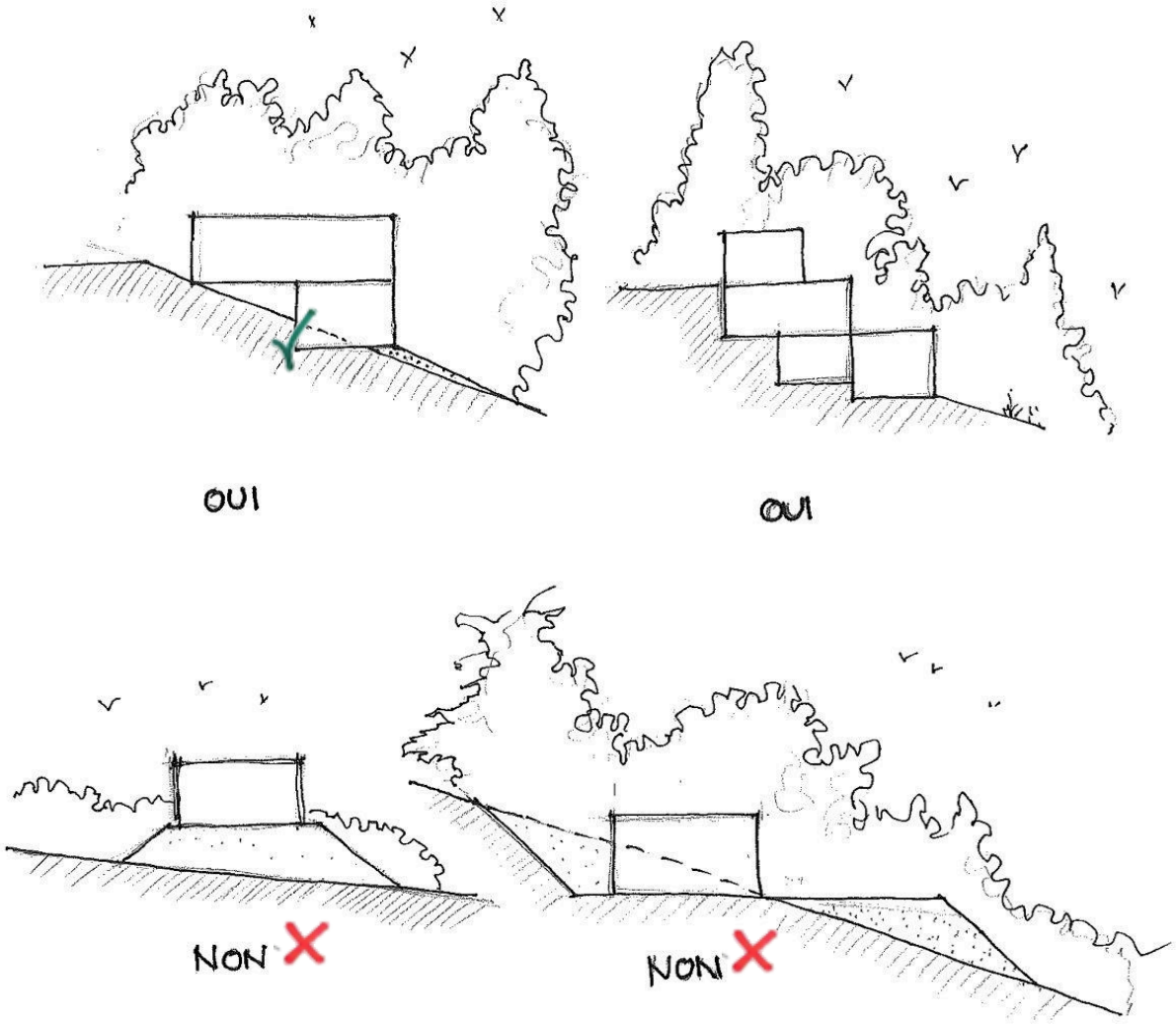
En bout d'îlots, l'usage d'une croupe est autorisé.

Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel.Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés. Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur des talus créés est limitée à un mètre.



Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.
- Type dalle gazon, perméable,
- Pavés de pierre,

- ~~Les~~ pavés auto-bloquants pourront être utilisés dans la mesure où ils seront carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

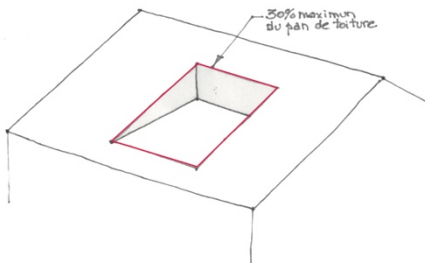
La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

- Toitures

11-2-1 – FORMES ET PENTES

La création de tropéziennes est soumise à conditions :

Elles ne peuvent occuper au plus 30% de la surface du pan de toiture où elles s'insèrent,



Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, même éloigné,

Les couleurs des menuiseries et des éléments la composant doivent être en harmonie avec le toit qui les reçoit et s'y fondre.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les toitures sont conservées dans leurs caractéristiques : les changements de pentes et de forme ne sont pas autorisés.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les faîtages seront parallèles aux voies, en zones urbaines.

Les toitures seront à deux ou à trois pans (3 pans uniquement en tête d'îlots).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,

11-2-2 – COUVERTURE ET FAîTAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane (dans ce dernier cas avec une densité minimale de 13 tuiles au m^2).

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée avec une densité minimale de 13 tuiles au m^2

Les couleurs de tuile autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli.

Règles particulières pour les constructions neuves

La pente maximum des toitures est de 50%.

- Le bardage est interdit.

Règles particulières pour les constructions existantes

De manière très exceptionnelle la tuile plate écaille vernissée est imposée pour un remplacement à l'identique.

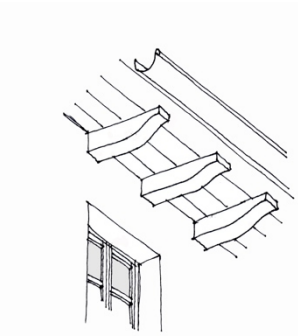
De manière très exceptionnelle, l'ardoise est imposée pour les bâtiments à combles brisés déjà en ardoise ou pour un retour à une disposition antérieure.

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DEBORDS

Règles pour les constructions existantes

Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles pourront être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.



Règles pour constructions neuves

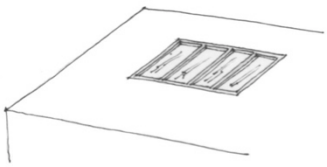
Les passés de toiture ont un débord égal ou supérieur à 50 cm en projection horizontale.

Elles sont réalisées avec un aspect soit :
* Chevrons et volige,
* Brique, ou en tuile,

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles peuvent être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.

11-2-4 – OUVERTURES DANS LE TOIT

Les fenêtres de toit sont autorisées sur les pans de toiture non-visibles de l'espace public; et dans la mesure où leur surface n'excède pas 1m2. Elles sont limitées à 1 pour 20m² de toiture. Elles doivent s'insérer dans le plan toiture et non en saillie.



Les verrières peuvent être autorisées à condition de présenter un dessin comportant des recoupes dans le sens de la pente. Elles peuvent comporter des ouvrants.

En cas d'occultation par store extérieur, le caisson de volet est obligatoirement intégré dans le plan du châssis.

Les châssis et armatures de verrières sont de couleur brun sombre. La proportion du châssis sera plus haute que large.

Dans le cas de constructions contemporaines, des exceptions peuvent être autorisées.

11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Souches de cheminée

Règles pour les constructions existantes

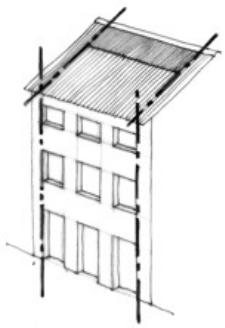
Les conduits de cheminée existant en briques sont conservés.

Les nouveaux conduits de cheminées sont intégrés dans une souche rectangulaire dont l'aspect doit être celui de la brique, ou maçonnée et enduite, rapprochée du faîtage. Les boisseaux doivent être habillés d'un matériau de parement de même nature que les mortiers de façade.

Panneaux solaires

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- Ils sont insérés dans la toiture,
- Ils sont de couleur sombre et d'aspect mat,
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,
- Ils sont en un seul élément,
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe.



PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE : respect des lignes architecturales du bâtiment

- Façades

11-3-1 FORMES

Les nouvelles constructions en élévation doivent s'accorder avec la typologie des immeubles avoisinants (rythme des pleins et des vides, hiérarchisation des ouvertures, composition en travées) et en harmonie.

Règles particulières pour les constructions existantes

L'ensemble de l'ornementation d'un bâtiment doit être sauvegardée : appuis et chambranles des baies, bandeau, corniche, larmier, linteaux sculptés, médaillons, etc. Elle peut être restituée si l'ornementation est lacunaire (bandeau, larmier encadrements appuis, balconnet ...

Les décors peints existants sont conservés, ou reconstitués à l'identique en cas d'impossibilité de conservation.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les coloris doivent respecter le nuancier consultable en mairie.

Règles particulières pour les constructions existantes

En façades sont admis les aspects suivants :

- ~~Les~~ enduit de type « enduits lissés » ou «talochés fins ».
- ~~Les~~ rejointoiements affleurant, grattés à la truelle ou brossés.

Règles particulières pour les constructions neuves

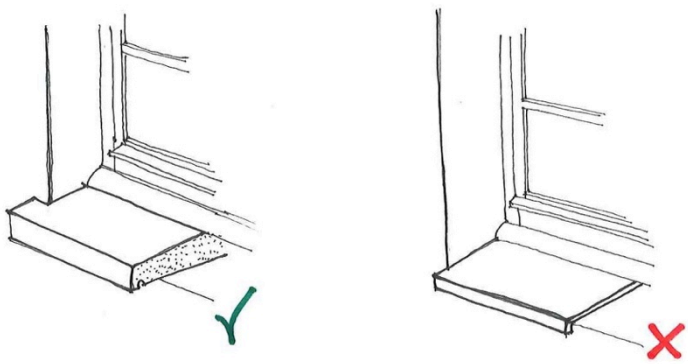
Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

Des finitions de façade plus contemporaines, dans la mesure où la texture, la couleur et la planéité s'accorde avec l'environnement bâti, peuvent être autorisées. Les matériaux doivent être mats, non réfléchissants.

11-3-3 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieure est autorisée, sous réserve de :

- Être recouverte d'enduit comme mentionné ci-dessus.
- Les décrochés liés à l'interruption de l'isolant doivent être soignés et être en cohérence avec les caractéristiques de l'existant.
- Les appuis de baies doivent être réalisés en matériaux plein, les tôles pliées sont interdites.



11-3-4 OUVERTURES DANS LES MURS

Les baies créées doivent avoir la proportion d'un rectangle dont la plus grande dimension sera verticale.

Les nouvelles baies doivent entrer dans les lignes de composition de la façade : Superposition des baie, égalité des hauteurs, hiérarchie verticale. Elles doivent être en harmonie avec la façade qui les reçoit.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les baies anciennes (croisée à meneau, baie cintrée, ouverture XIX°....) ne sont pas modifiées, sauf pour rétablir un état ancien.

Matériaux d'encadrement des baies :

Les matériaux étrangers à ceux qui composent la façade existante sont à exclure s'ils doivent rester apparents.

Les matériaux d'encadrement de baie à créer doivent être de même nature que les percements existants sur la façade afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'élévation.

11-3-5 MENUISERIES

Les matériaux, partitions et coloration des portes, fenêtres et occultations doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

Règles particulières pour les constructions existantes

Les portes, fenêtres et systèmes d'occultation anciens sont maintenus en place. Ils sont restaurés si l'état le permet. En cas contraire ils sont refaits à l'identique (matériaux, techniques et dessin).

Coloration :

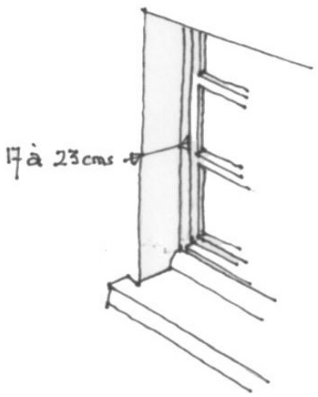
Les menuiseries sont peintes en harmonie avec la coloration de la façade. Si une coloration de menuiserie ancienne est retrouvée, celle-ci peut s'imposer. Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites). Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Emplacement des menuiseries neuves :

Les menuiseries sont posées en tableau dans la feuillure prévue à cet effet.

En l'absence de feuillure, elles sont disposées en retrait du nu du mur dans une fourchette de 17 à 23 cms. La distance retenue doit être homogène pour l'ensemble de l'immeuble.

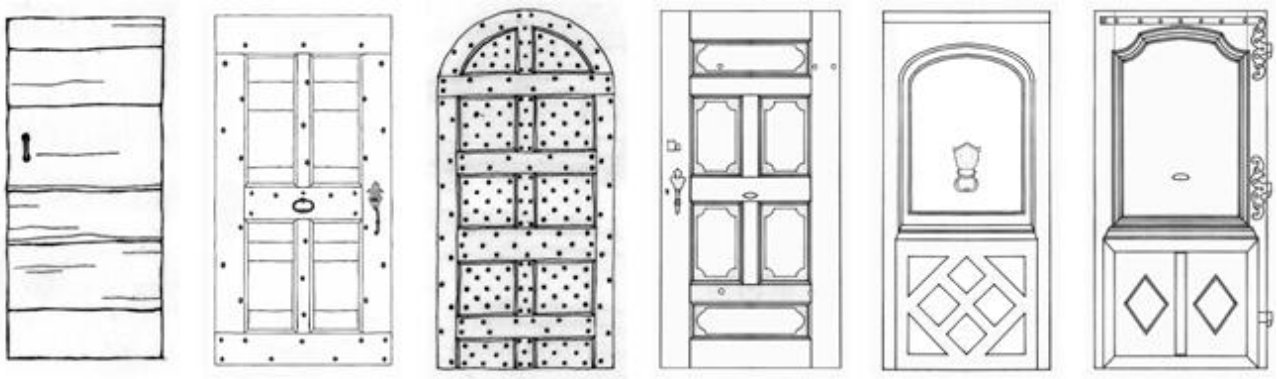
Dans le cas de nouvelles menuiseries, les divisions, les matériaux et coloration des portes, fenêtres, occultations, et portes de garage doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).



Dessin des menuiseries neuves :

Les portes neuves sur rue :

Les portes d'un dessin étranger au bâti ancien local ne sont pas autorisées. Elles s'inspirent des modèles locaux traditionnels, composés de dessins symétriques avec un aspect bois.



Exemples de portes anciennes de l'époque médiévale au xviii° siècle, pouvant être réinterprétés

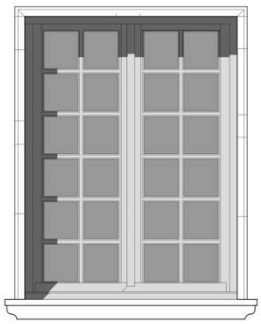
Règles particulières pour les constructions existantes

Les impostes existantes devront être conservées, sans occultation.

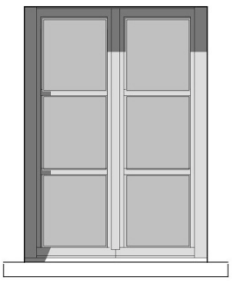
Les fenêtres :

Règles particulières pour les constructions existantes

Elles ont un dessin simple comportant des petits bois, (sauf pour les baies à meneaux qui sont en plein de jour), dont la partition variera suivant le type de fenêtre : trois verres égaux pour des menuiseries appartenant au XIX° siècle, à petits bois pour les fenêtres plus anciennes. Les petits bois doivent être en saillie. Les menuiseries de baies à meneaux n'ont pas de petits bois.



Baies antérieures au XIX° siècle



Baie du XIX° siècle et du début du XX° siècle

Règles particulières pour les constructions neuves

Elles ont un dessin simple comportant des petits bois : trois verres égaux par vantail.

Ce qu'il ne faut pas faire

Règles particulières pour les constructions neuves

En tout état de cause, les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

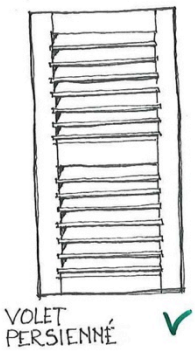
Volet - systèmes d'occultation :

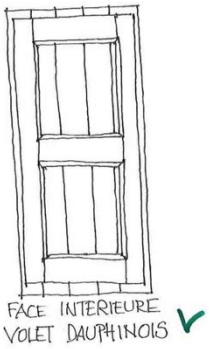
Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur une même élévation.

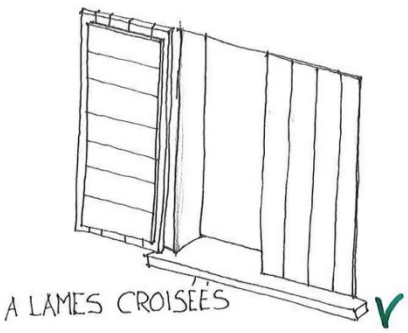
Les volets barre et écharpe (Z), non conformes à la tradition locale sont interdits

Règles particulières pour les constructions existantes

Les volets, s'il y en a, seront battants en façade.







A chaque fois que cela sera possible, les éléments anciens sont maintenus.

Dans des cas très exceptionnels, seuls les volets coulissants, pliants en tableau ou les jalousies peuvent être acceptés.

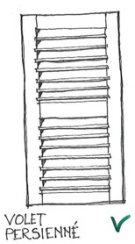
Les caissons de volets roulants masqués par un lambrequin pourront néanmoins être autorisés sur les baies type XIXème et XXème. Ils ne peuvent pas être en saillie de la façade.

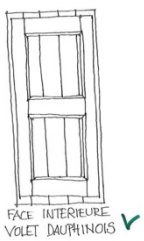
Les fenêtres à meneaux seront garnies exclusivement de volets intérieurs.

Règles particulières pour les constructions neuves

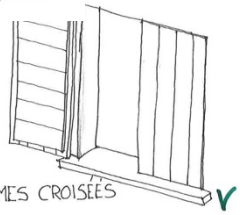
Les volets autorisés sont :

- les volets battants en façade





- les volets coulissants



- les jalousies

- les volets roulants qui doivent être dissimulés à l'arrière d'un lambrequin en bois ou métal découpé, ou intégrés dans la maçonnerie.

Les volets pliants en tableau ne sont pas autorisés.

Coloris des volets

Les couleurs des volets seront identiques sur une même élévation, et en harmonie avec la coloration de la façade.(coulisses y compris). Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Ferrures – Serrurerie :

Les éléments de ferronnerie, serrurerie, sont d'un modèle le plus simple possible, sans recherche de pastiche ancien.

Pour les encadrements moulurés, les barres d'appui sont formées de fer rond, sans ornements.

Coffrets techniques :

Les coffrets techniques sont intégrés à l'élévation, dans une logette fermée par un portillon peint.

11-3-6 GARDE-CORPS - BALCONS

Les garde-corps doivent être identiques sur une même élévation.

Les garde-corps et les balcons anciens sont maintenus en place.

Les créations auront un dessin simple s'inspirant de ceux existants.

Leur coloration est sombre et en harmonie avec la façade. Les matériaux brillants, réfléchissant sont interdits.

11-3-7 AUVENTS - MARQUISES - VERANDAS

Les auvents devront être adaptés au caractère de l'architecture du bâtiment principal et de l'environnement architectural et paysager.

Les ouvrages simples du type marquise, (auvent avec une structure métallique discrète, recouverte de verre armé) sont imposés.

Les ouvrages en structure bois couverte de tuile peuvent être autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où :

- Elles sont localisées à l'intérieur des cours ou jardins, et dans tous les cas, invisibles depuis la rue.
- Leurs volumes sont traités avec simplicité,
- Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec la tonalité générale de la construction principale.
- la structure respecte les lignes composant la façade principale de la construction.

Elles présentent un aspect:

- Menuiserie bois,

- Menuiserie métallique à peindre de couleur de préférence sombre, non réfléchissante, suivant le nuancier déposé en Mairie.

- Menuiserie aluminium de couleur de préférence sombre, non réfléchissante.

11-3-8 ELEMENTS TECHNIQUES

Antennes, paraboles, climatiseurs, extracteurs de fumée et pompes à chaleur, éoliennes :

Les antennes sont intérieures ou incorporées dans le volume des combles à chaque fois que les conditions de réception le permettront. Dans le cas contraire le nombre d'antennes par immeuble est limité à une et non visible depuis l'espace public. Elles sont interdites en façade.

Les paraboles sont perforées et peintes de couleur sombre (anthracite) ou de la couleur du fond qui les supporte, tuiles en toiture.

Les climatiseurs, ventilations, pompes à chaleur etc. ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les groupes de ventilation et de climatisation des commerces sont intégrés à l'intérieur de la baie sans saillie et sont masqués par un panneau ou une grille de même couleur que la devanture.

Les ventouses de chauffage, évacuations de sèche-linge, sont non visibles depuis l'espace public.

– Traitement des rez-de-chaussée

Les vitrines commerciales doivent respecter la structure de l'immeuble, points porteurs, travées, la modénature ou les éléments anciens en place.

Les vitrines commerciales doivent respecter le découpage des immeubles même si plusieurs immeubles ne forment qu'une entité foncière.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,
- Murs avec couvertine en tuiles,
- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer:

Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.
- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Soutènements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
d) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble d'au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, piste cyclables).

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UA 14 : STATIONNEMENT

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

Toutefois, il n'est prévu aucune exigence particulière pour les commerces.

En zone UA, excepté pour les secteurs UAm et UAc, des places de stationnement seront exigées pour :

a) les constructions d'habitation à raison d'au moins 0,5 place de stationnement par logement nouvellement créé, sauf en cas de création de logement par changement de destination.;
b) les établissements hôteliers, il doit être aménagé une place par chambre ; Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation sur bâti existant.

Dans les secteurs UAm et UAc, des places de stationnement seront exigées pour :

a) les constructions d'habitation à raison d'au moins 1,5 places de stationnement par logement nouvellement créé, sauf en cas de création de logement par changement de destination.
b) les établissements hôteliers, il doit être aménagé une place pour 10 m² de restaurant et une place par chambre, sauf dans le cas de réhabilitation ;
c) les constructions à usage artisanal à raison d'une place pour 50 m² de surface de plancher,sauf dans le cas de réhabilitation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible à vocation mixte pouvant recevoir :

- de l'habitat,
- des activités artisanales ou de services.

Cette zone comprend :

- un secteur **UBp** identifiant le parc Bel Air.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :
   - d'exploitation agricole et d'exploitation forestière,
   - d'industrie,
   - d'entrepôt
   - de commerce de détail et de commerce de gros

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de toute nature
   - les garages collectifs de caravanes*.

d) L'ouverture de carrières.

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

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

a) Les constructions à usage :

- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée. En tout état de cause la surface totale des annexes sur un même tènement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite mais leur emprise au sol ne doit pas excéder 60 m2.
- d'artisanat dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et sous réserve que cette activité soit intégrée au volume que l'habitation principale.
- d'activités de services* dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et dans la mesure où cette activité est liée à une habitation.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

c) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

d) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-2, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans le secteur **UBp** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien et à l'aménagement de l'espace collectif correspondant au parc Bel Air.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront suivre les recommandations indiquées dans le cahier de prescriptions de l'étude de risques qui constitue l'annexe 5 du présent PLU et respecter les conditions suivantes :

1°/ Dans les zones d'aléas faibles de ruissellement de versant (**V1**):

Pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet,

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m au-dessus du terrain après construction,

- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entrainés ni polluer les eaux.

Pour des constructions existantes :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou pollunats de façon à ce qu'ils ne puissent être ni entraînés , ni polluer les eaux.

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'agraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,80 m environ au dessus du terrain naturel.

2°/ Dans les zones d'aléas faibles de glissement de terrain (**G1**):

Pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

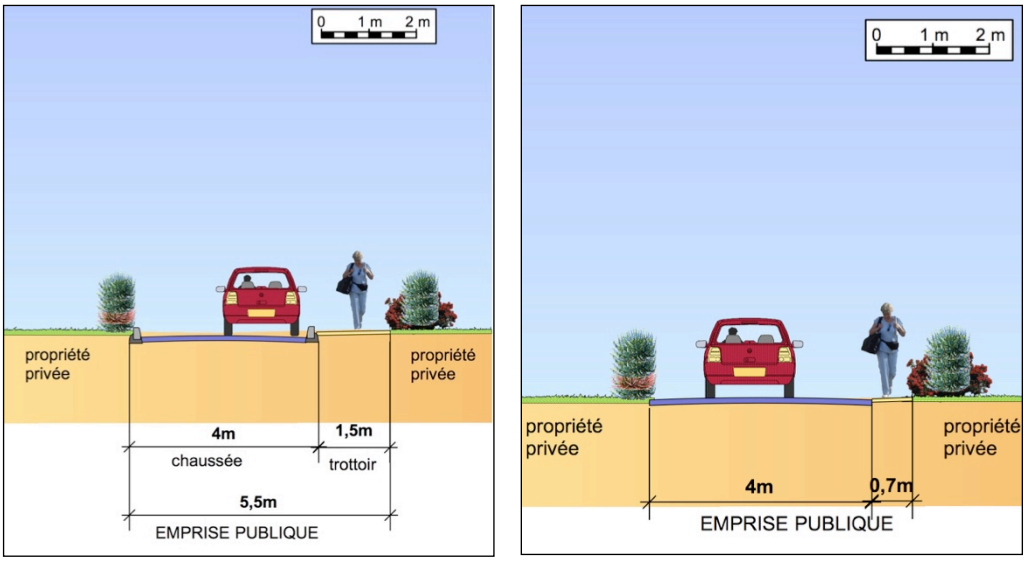
c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

d) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

e) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

f) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et s'accompagner d'un linéaire piéton.

Exemples d'application :



A gauche dans le cas de la création d'un trottoir, à droite dans le cas d'un revêtement différencié sur l'emprise de la chaussée.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagée.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

4.3 RESEAUX SECS

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* ces réseaux doivent être enterrés. Ces travaux sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE UB 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction un fourreau sera réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages de télécommunications doivent être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Une façade des constructions doit être implantées dans une bande de 0 à 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Toutefois, un recul plus important peut être imposé pour des raisons de sécurité par rapport aux voies publiques.

Cette règle peut ne pas être exigées pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et à usage de stationnement.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

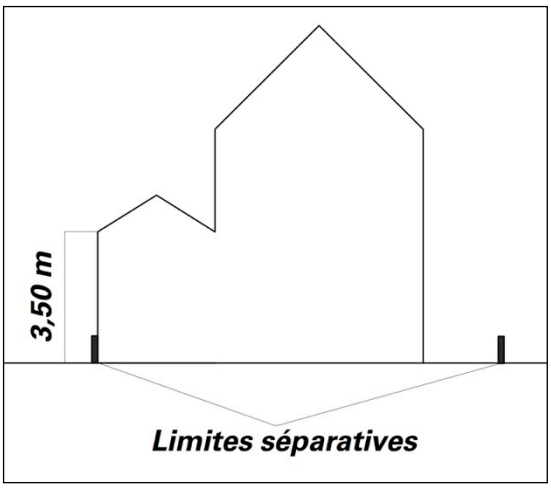
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

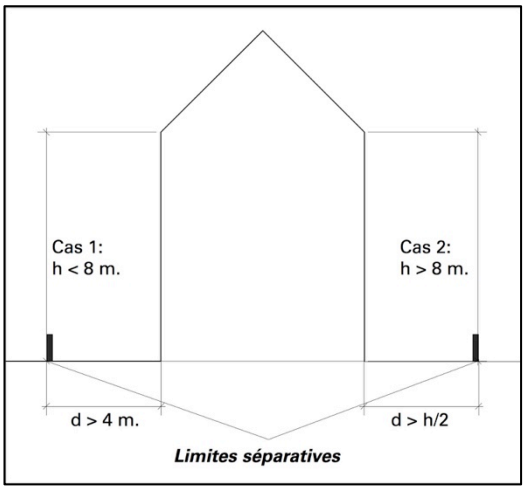
Les constructions doivent être implantées en retrait et la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (toutefois, sont exclus du calcul de cette distance les débords de toit sur une profondeur de 50 cm).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative avec un tènement voisin, dans les cas suivants :

- lorsqu'elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- lorsque la construction projetée présente sur la limite une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 3,50 m ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* ;

Exemples d'application :





Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les opérations d'aménagement d'ensemble* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (CES) est fixé à 0,80.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. En tout état de cause, la hauteur maximale est fixée à 15,50 m sauf pour les annexes, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

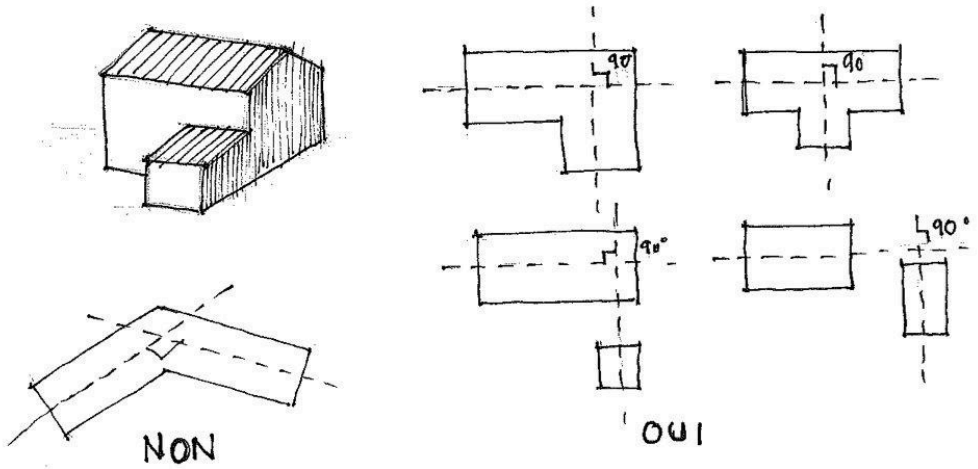
ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

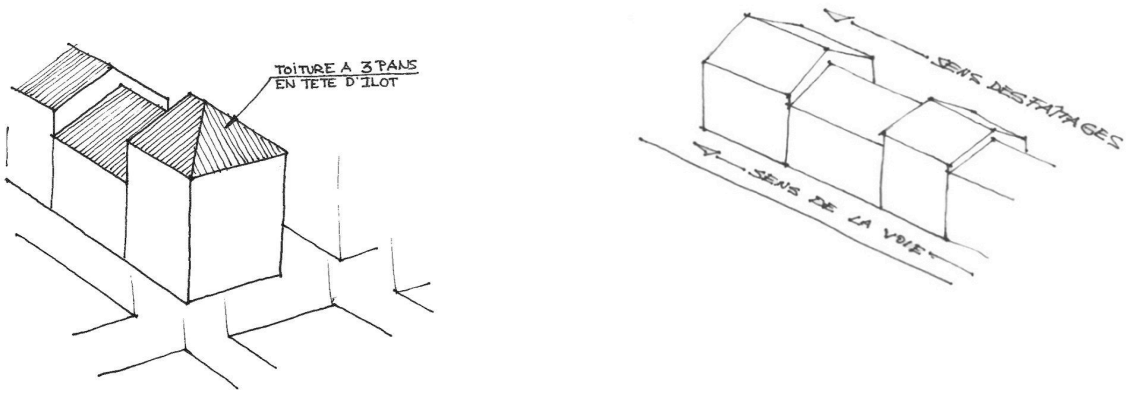
Volumes :

Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants. Les volumes sont disposés en plan en angle droit, même si les volumes ne sont pas attenants.



Sens de faîtage :

Les faîtages sont réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment.



En bout d'îlots, l'usage d'une croupe est autorisé.

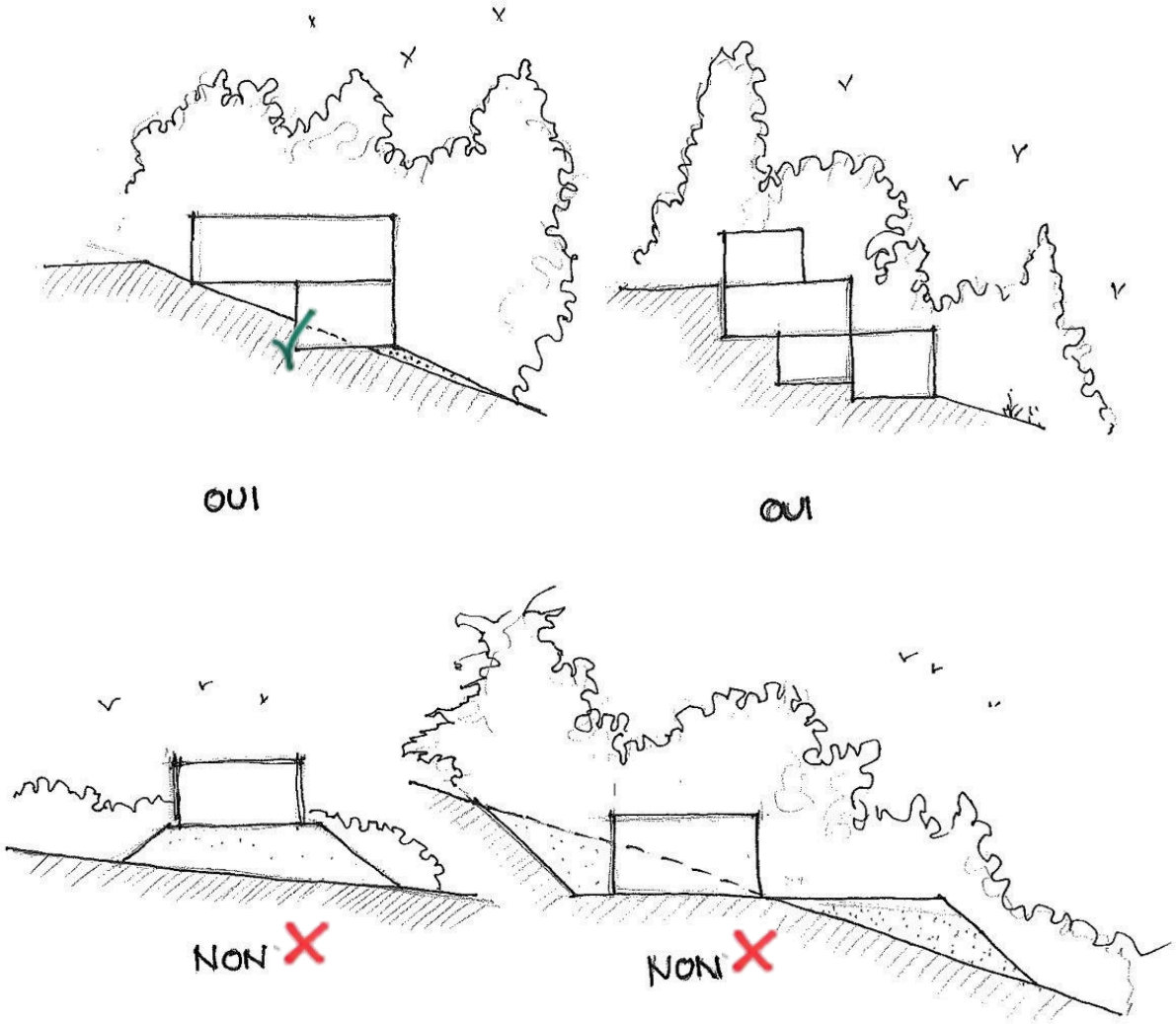
Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

L'implantation du bâtiment est aussi sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui la borde.

Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel.Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés. Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur des talus créés est limitée à un mètre.



Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.

- Type dalle gazon, perméable,
- Pavés de pierre,
- Pavés auto-bloquants peuvent être utilisés dans la mesure où ils sont carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

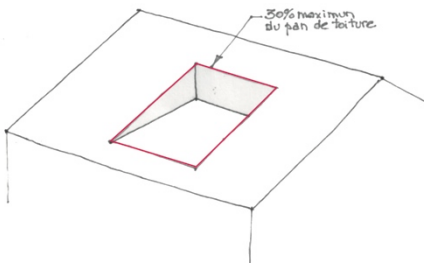
La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

- Toitures

11-2-1– FORMES ET PENTES

La création de tropéziennes est soumise à conditions :

Elles ne peuvent occuper au plus 30% de la surface du pan de toiture où elles s'insèrent,



Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, même éloigné,

Les couleurs des menuiseries et des éléments la composant doivent être en harmonie avec le toit qui les reçoit et s'y fondre.

Les toitures terrasses non végétalisées et non intégrées au paysage ne sont pas autorisées, sauf pour les bâtiments de raccord et garages accolés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les toitures seront à deux pans. Les toitures à trois pans peuvent être utilisées en tête d'îlots.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

11-2-2 – COUVERTURE ET FAîTAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane.

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée.

Les couleurs de tuile autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli.

Règles particulières pour les constructions neuves

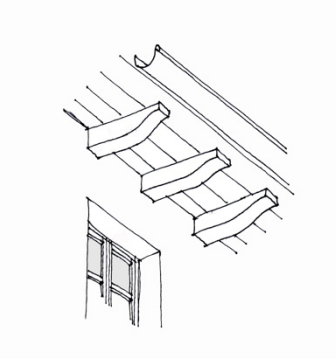
La pente maximum des toitures est de 50%.

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DEBORDS

Règles pour les constructions existantes

Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles pourront être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.



Règles pour constructions neuves

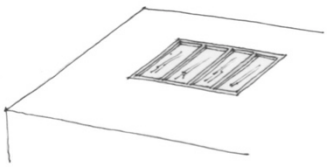
Les passés de toiture ont un débord égal ou supérieur à 50 cm en projection horizontale.

Elles sont réalisées avec un aspect soit :
* Chevrons et volige,
* Brique, ou en tuile,

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles peuvent être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.

11-2-4 – OUVERTURES DANS LE TOIT

Les châssis et armatures de verrières sont en métal de couleur brun sombre. La proportion du châssis sera plus haute que large.

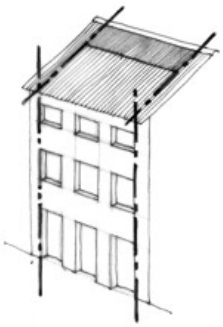


11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils sont intégrés dans la toiture,
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,
- Ils sont en un seul élément.
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe.



PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE : respect des lignes architecturales du bâtiment

- Façades

11-3-1 FORMES

Règles particulières pour les constructions existantes

L'ensemble de l'ornementation d'un bâtiment doit être sauvegardé : appuis et chambranles des baies, bandeau, corniche, larmier, linteaux sculptés, médaillons, etc. Il peut être restituée si l'ornementation est lacunaire (bandeau, larmier encadrements appuis, balconnet ...).

Les décors peints existants sont conservés, ou reconstitués à l'identique en cas d'impossibilité de conservation.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les coloris doivent respecter le nuancier consultable en mairie.

Règles particulières pour les constructions existantes

En façades sont admis les aspects suivants :

- Enduit de type « enduits lissés » ou «talochés fins ».
- Rejointoiements affleurant, grattés à la truelle ou brossés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

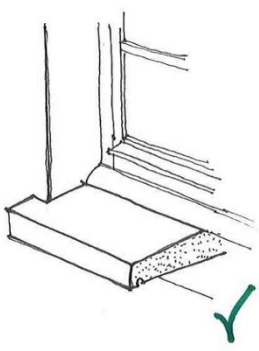
Des finitions de façade plus contemporaines, dans la mesure où la texture, la couleur et la planéité s'accorde avec l'environnement bâti, peuvent être autorisées. Les matériaux doivent être mats, non réfléchissants.

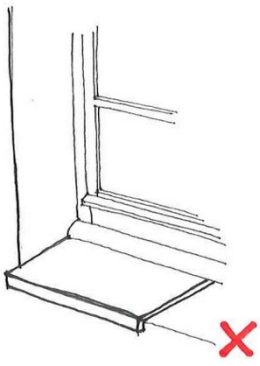
11-3-3 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieure est autorisée, sous réserve de :

- Être recouverte d'enduit comme mentionné ci-dessus.
- Les décrochés liés à l'interruption de l'isolant doivent être soignés et être en cohérence avec les caractéristiques de l'existant.

- Les appuis de baies devront être réalisés en matériaux plein, les tôles pliées sont interdites.





11-3-4 OUVERTURES DANS LES MURS

Les percements seront traités en harmonie avec le contexte urbain.

Les baies créées doivent soit être de forme carrée, soit avoir la proportion d'un rectangle dont la plus grande dimension sera verticale.

Les nouvelles baies doivent entrer dans les lignes de composition de la façade : Superposition des baie, égalité des hauteurs, hiérarchie verticale. Elles doivent être en harmonie avec la façade qui les reçoit.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les baies anciennes ne peuvent être modifiées, sauf pour revenir à un état ancien.

11-3-5 MENUISERIES

Les matériaux, partitions et coloration des portes, fenêtres et occultations doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

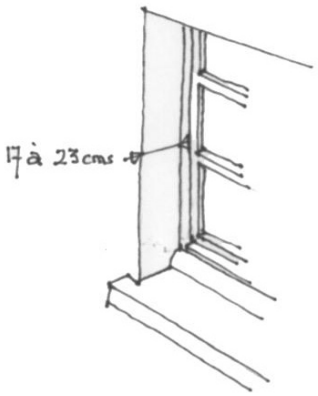
Coloration :

Les menuiseries sont peintes en harmonie avec la coloration de la façade. Si une coloration de menuiserie ancienne est retrouvée, celle-ci peut s'imposer. Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites). Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Emplacement des menuiseries neuves :

Les menuiseries sont posées en tableau dans la feuillure prévue à cet effet.

En l'absence de feuillure, elles sont disposées en retrait du nu du mur dans une fourchette de 17 à 23 cms. La distance retenue doit être homogène pour l'ensemble de l'immeuble.



Dessin des menuiseries neuves :

Les portes neuves sur rue :

Les portes d'un dessin étranger au bâti ancien local ne sont pas autorisées.

Les fenêtres :

Les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

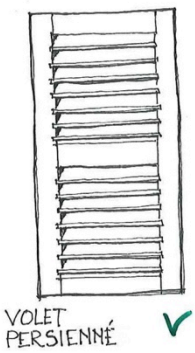
Volet - systèmes d'occultation :

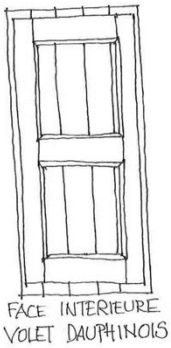
Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur une même élévation.

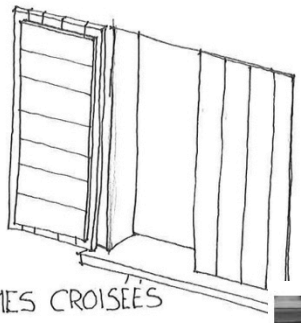
Les volets barre et écharpe (Z), non conformes à la tradition locale sont interdits

Règles particulières pour les constructions existantes

Les volets, s'il y en a, sont battants en façade.







Les volets roulants qui devront être dissimulés à l'arrière d'un lambrequin en bois ou métal découpé, ou intégrés dans la maçonnerie.

Les volets pliants en tableau ne sont pas autorisés.

Coloris des volets

Les couleurs des volets sont identiques sur une même élévation, et sont sobres et non-vives. Le blanc ou approchant est interdit (coulisses y compris).

Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Coffrets techniques :

Les coffrets techniques sont intégrés à l'élévation, dans une logette fermée par un portillon peint.

11-3-6 GARDE-CORPS - BALCONS

Les garde-corps doivent être identiques sur une même élévation.

Les garde-corps de balcon pleins ou traités en matériaux transparents, translucides, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les créations ont un dessin simple s'inspirant de ceux existants.

11-3-7 AUVENTS - MARQUISES - VERANDAS

Règles particulières pour les constructions existantes

Les auvents doivent être adaptés au caractère de l'architecture du bâtiment principal et de l'environnement architectural et paysager.

Les ouvrages simples du type marquise, (auvent avec une structure métallique discrète, recouverte de verre armé) sont imposés.

Les ouvrages en structure bois couverte de tuile peuvent être autorisés s(ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où :

Elles sont localisées à l'intérieur des cours ou jardins, et dans tous les cas, invisibles depuis la rue.

- Leurs volumes sont traités avec simplicité,
- Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec la tonalité générale de la construction principale.
- la structure respecte les lignes composant la façade principale de la construction.

Elles présentent un aspect:

- Menuiserie bois,

- Menuiserie métallique à peindre de couleur de préférence sombre, non réfléchissante, suivant le nuancier déposé en Mairie.

- Menuiserie aluminium de couleur couleur de préférence sombre, non réfléchissante.

11-3-8 ELEMENTS TECHNIQUES

Pas de prescriptions particulières.

– Traitement des rez-de-chaussée

Pas de prescriptions particulières.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,

- Murs avec couvertine en tuiles,

- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer:

Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.

- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Souténements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
d) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble d'au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, piste cyclables). De plus il est exigé que au moins 25% de la surface du tènement soit traitée en espaces verts.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UB 14 : STATIONNEMENT

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

Des places de stationnement sont exigées pour :

- les constructions d'habitation à raison de 2 places de stationnement par logement nouvellement créé. Dans le cas de projet comprenant plus de 3 logements, il sera prévu 0,5 place visiteur/logement sur l'espace collectif.
- les établissements hôteliers, il doit être aménagé une place pour 10 m² de restaurant et une place par chambre, sauf dans le cas de réhabilitation.
- les entreprises artisanales à raison d'une place pour 50 m² de surface de plancher ; En tout état de cause, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité identifiant l'urbanisation éloignée du centre dont la vocation principale est l'habitat individuel diffus.

Elle comprend :

- un secteur **UCs** privilégié pour l'accueil d'activités de services.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :
   - d'exploitation agricole et d'exploitation forestière,
   - d'industrie,
   - d'entrepôt
   - de commerce de détail et de commerce de gros

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de toute nature
   - les garages collectifs de caravanes*.

d) L'ouverture de carrières.

e) Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) *.

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

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

a) Les constructions à usage :

- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée. En tout état de cause la surface totale des annexes sur un même tènement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite mais leur emprise au sol ne doit pas excéder 60 m2.
- d'artisanat dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et sous réserve que cette activité soit implantée dans le même volume que l'habitation principale.
- d'activités de services* dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et dans la mesure où cette activité est liée à une habitation. Toutefois, dans le secteur **UCs** les activités de service ne peuvent être autorisées qu'à la condition que leur surface de plancher soit au minimum de 400 m2.

b) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront suivre les recommandations indiquées dans le cahier de prescriptions de l'étude de risques qui constitue l'annexe 5 du présent PLU et respecter les conditions suivantes :

1°/ Dans les zones d'aléas faibles de glissement de terrain (**G1**):

Pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

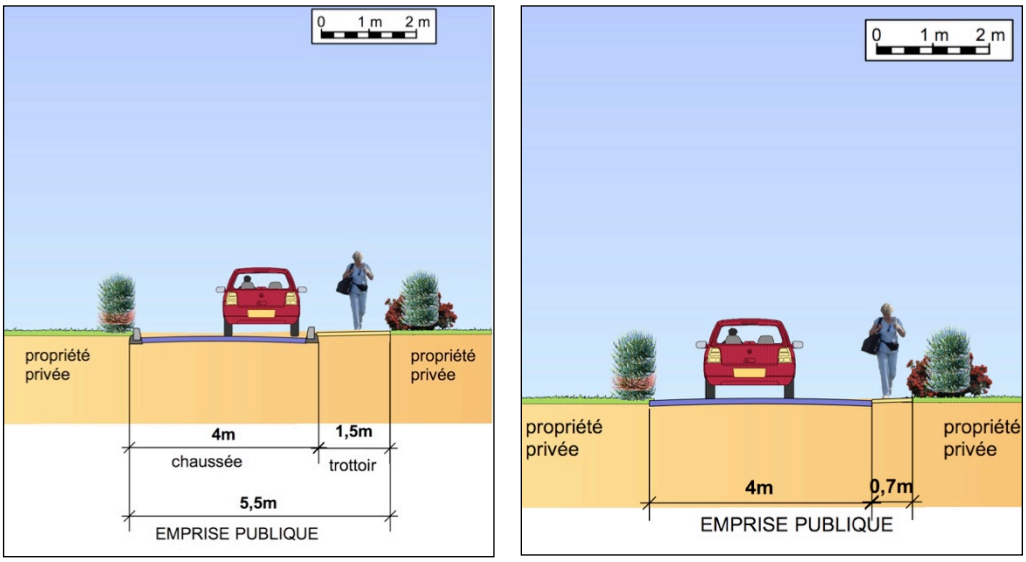
c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

d) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

e) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

f) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et s'accompagner d'un linéaire piéton.

Exemples d'application :



A gauche dans le cas de la création d'un trottoir, à droite dans le cas d'un revêtement différencié sur l'emprise de la chaussée.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;

c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagé.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

4.3 RESEAUX SECS

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* ces réseaux doivent être enterrés. Ces travaux sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE UC 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages de télécommunications doivent être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Toutefois, dans le cas des reculs indiqués sur le plan de zonage (« trouées » par rapport aux RD2 et RD71), le retrait sera au minimum de 10 mètres.

Cette règle peut ne pas être exigée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et à usage de stationnement.

- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

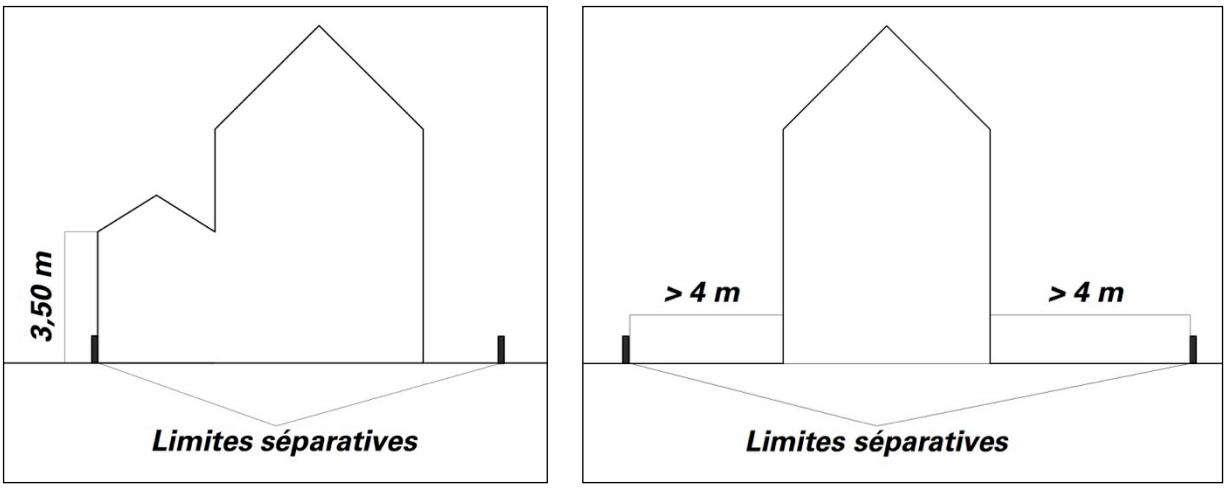
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative avec un tènement voisin, dans les cas suivants :

- lorsqu'elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- lorsque la construction projetée présente sur la limite une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 3,50 m ;

Exemples d'application :



Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les opérations d'aménagement d'ensemble* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (CES) est fixé à 0,50.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. En tout état de cause, la hauteur* maximale est fixée à 10 m sauf pour les annexes, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

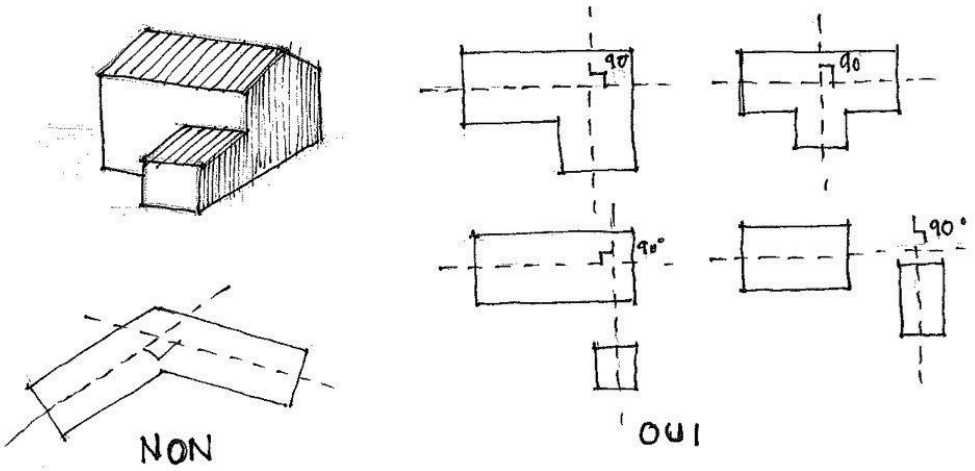
ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

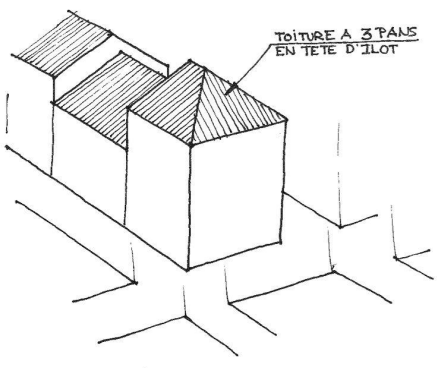
Volumes :

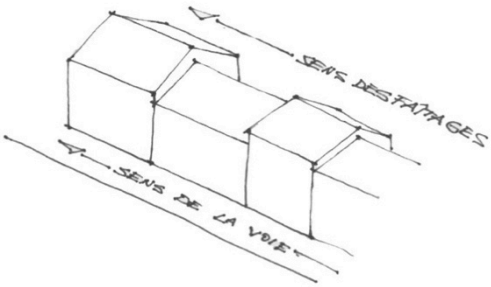
Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants.



Sens de faîtage :

Les faîtages sont réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment.





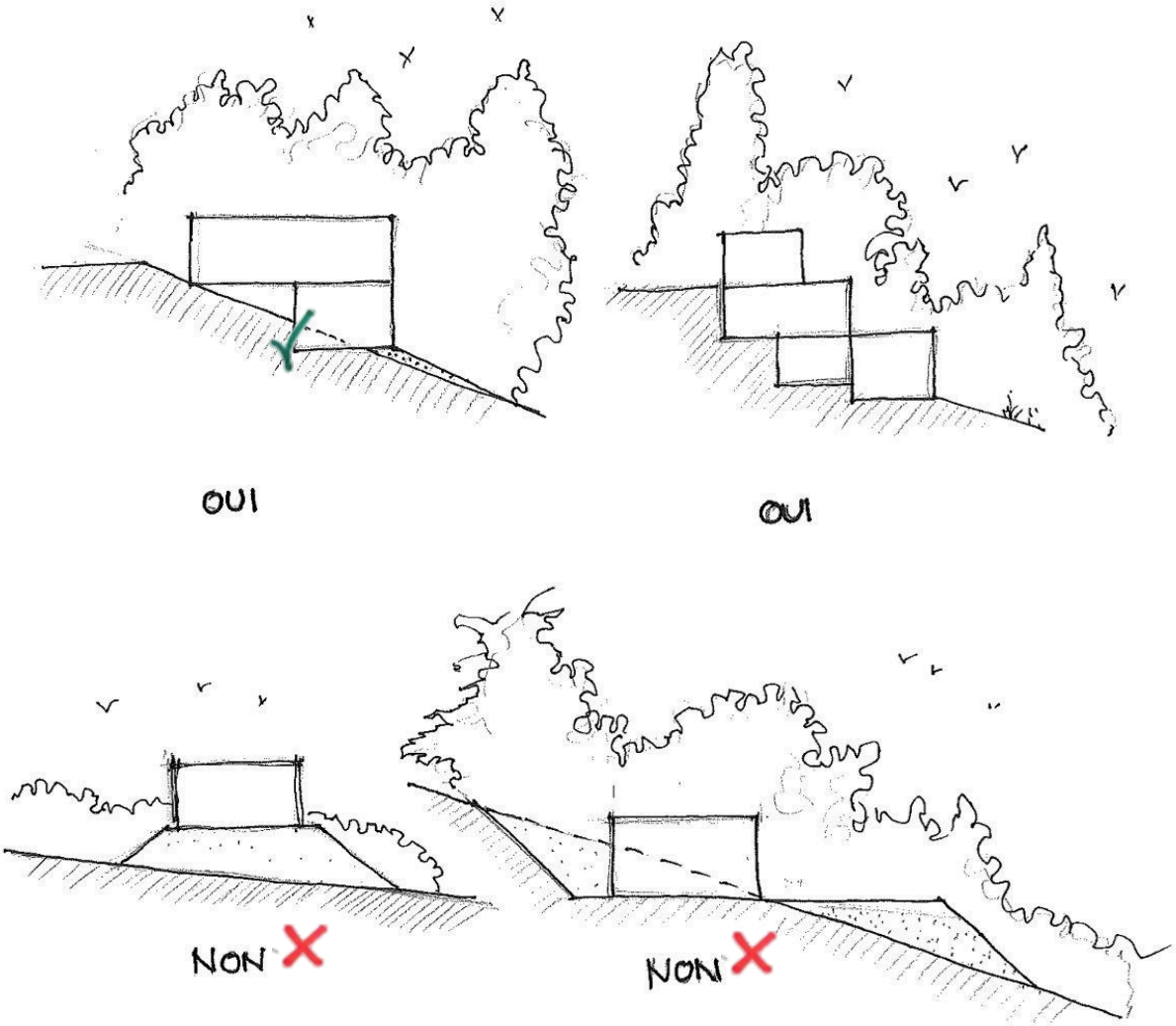
Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

L'implantation du bâtiment est aussi sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui la borde.

Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel.Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés. Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur des talus créés est limitée à un mètre.



Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.
- Type dalle gazon, perméable,
- Pavés de pierre,

- Pavés auto-bloquants peuvent être utilisés dans la mesure où ils sont carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

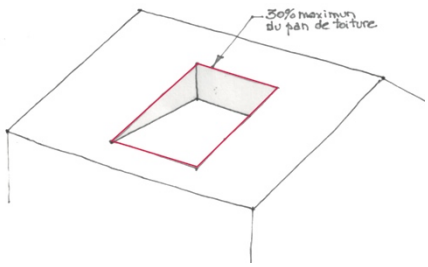
La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

- Toitures

11-2-1– FORMES ET PENTES

La création de tropéziennes est soumise à conditions :

Elles ne peuvent occuper au plus 30% de la surface du pan de toiture où elles s'insèrent,



Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, même éloigné,

Les couleurs des menuiseries et des éléments la composant doivent être en harmonie avec le toit qui les reçoit et s'y fondre.

Les toitures terrasses non végétalisées et non intégrées au paysage ne sont pas autorisées, sauf pour les bâtiments de raccord et garages accolés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les toitures seront à deux pans. Les toitures à trois pans peuvent être utilisées en tête d'îlots.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

11-2-2 – COUVERTURE ET FAîTAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane.

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée.

Les couleurs de tuile autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli.

Règles particulières pour les constructions neuves

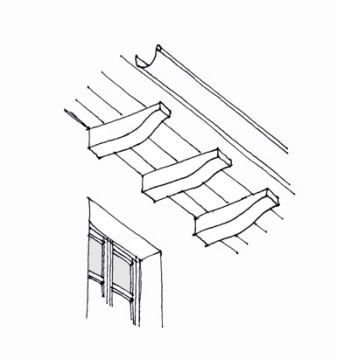
La pente maximum des toitures est de 50%.

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DEBORDS

Règles pour les constructions existantes

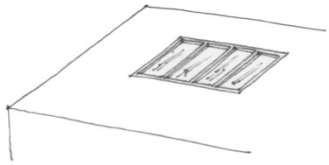
Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles pourront être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.



11-2-4 – OUVERTURES DANS LE TOIT

Les châssis et armatures de verrières sont en métal de couleur brun sombre. La proportion du châssis sera plus haute que large.

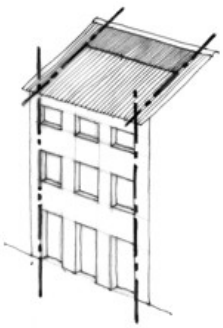


11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils sont intégrés dans la toiture,
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,
- Ils sont en un seul élément.
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe.



PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE : respect des lignes architecturales du bâtiment

- Façades

11-3-1 FORMES

Règles particulières pour les constructions existantes

L'ensemble de l'ornementation d'un bâtiment doit être sauvegardé : appuis et chambranles des baies, bandeau, corniche, larmier, linteaux sculptés, médaillons, etc. Il peut être

restituée si l'ornementation est lacunaire (bandeau, larmier encadrements appuis, balconnet ...).

Les décors peints existants sont conservés, ou reconstitués à l'identique en cas d'impossibilité de conservation.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

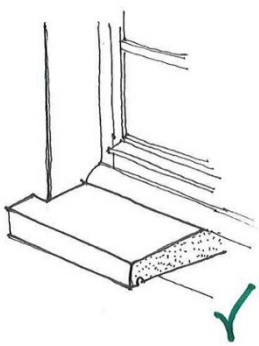
Des finitions de façade plus contemporaines, dans la mesure où la texture, la couleur et la planéité s'accorde avec l'environnement bâti, peuvent être autorisées. Les matériaux doivent être mats, non réfléchissants.

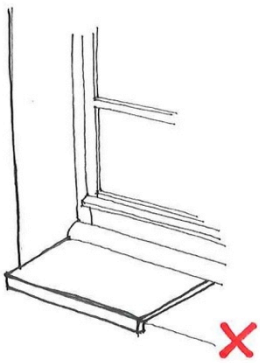
11-3-3 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieure est autorisée, sous réserve de :

- Être recouverte d'enduit comme mentionné ci-dessus.
- Les décrochés liés à l'interruption de l'isolant doivent être soignés et être en cohérence avec les caractéristiques de l'existant.

- Les appuis de baies devront être réalisés en matériaux plein, les tôles pliées sont interdites.





11-3-4 OUVERTURES DANS LES MURS

Les percements seront traités en harmonie avec le contexte urbain.

Les nouvelles baies doivent entrer dans les lignes de composition de la façade : Superposition des baie, égalité des hauteurs, hiérarchie verticale. Elles doivent être en harmonie avec la façade qui les reçoit.

11-3-5 MENUISERIES

Les matériaux, partitions et coloration des portes, fenêtres et occultations doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

Coloration :

Les menuiseries sont peintes en harmonie avec la coloration de la façade. Si une coloration de menuiserie ancienne est retrouvée, celle-ci peut s'imposer. Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent

règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites). Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Emplacement des menuiseries neuves :

Les menuiseries sont posées en tableau dans la feuillure prévue à cet effet.

En l'absence de feuillure, elles sont disposées en retrait du nu du mur. La distance retenue doit être homogène pour l'ensemble de l'immeuble.

Dessin des menuiseries neuves :

Les fenêtres :

Les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

Volet - systèmes d'occultation :

Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur une même élévation.

Coloris des volets

Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Coffrets techniques :

Les coffrets techniques sont intégrés à l'élévation, dans une logette fermée par un portillon peint.

11-3-6 GARDE-CORPS - BALCONS

Les garde-corps doivent être identiques sur une même élévation.

Les garde-corps de balcon pleins ou traités en matériaux transparents, translucides, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les créations ont un dessin simple s'inspirant de ceux existants.

11-3-7 AUVENTS - MARQUISES - VERANDAS

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où :

Elles sont localisées à l'intérieur des cours ou jardins, et dans tous les cas, invisibles depuis la rue.

- Leurs volumes sont traités avec simplicité,
- Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec la tonalité générale de la construction principale.
- la structure respecte les lignes composant la façade principale de la construction.

Elles présentent un aspect:

- Menuiserie bois,

- Menuiserie métallique à peindre de couleur de préférence sombre, non réfléchissante, suivant le nuancier déposé en Mairie.

- Menuiserie aluminium de couleur couleur de préférence sombre, non réfléchissante.

11-3-8 ELEMENTS TECHNIQUES

Pas de prescriptions particulières.

– Traitement des rez-de-chaussée

Pas de prescriptions particulières.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,
- Murs avec couvertine en tuiles,
- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer:

Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.
- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Soutènements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement* doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
d) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble d'au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, piste cyclables).
e) 25% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 25%.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UC 14 : STATIONNEMENT

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

Des places de stationnement seront exigées pour :

- les constructions d'habitation à raison de 2 places de stationnement par logement nouvellement créé. Dans le cas de projet comprenant plus de 3 logements, il sera prévu 0,5 place visiteur/logement sur l'espace collectif.
- les établissements hôteliers, il doit être aménagé une place pour 10 m² de restaurant et une place par chambre, sauf dans le cas de réhabilitation.
- les entreprises artisanales à raison d'une place pour 50 m² de surface de plancher ; En tout état de cause, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone destinée à l'accueil et à la pérennisation d'équipements collectifs.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics ou à dominante sportives, scolaires, touristiques ou de loisirs.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-2, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront suivre les recommandations indiquées dans le cahier de prescriptions de l'étude de risques qui constitue l'annexe 5 du présent PLU et respecter les conditions suivantes :

1°/ Dans les zones d'aléas faibles de glissement de terrain (**G1**):

Pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

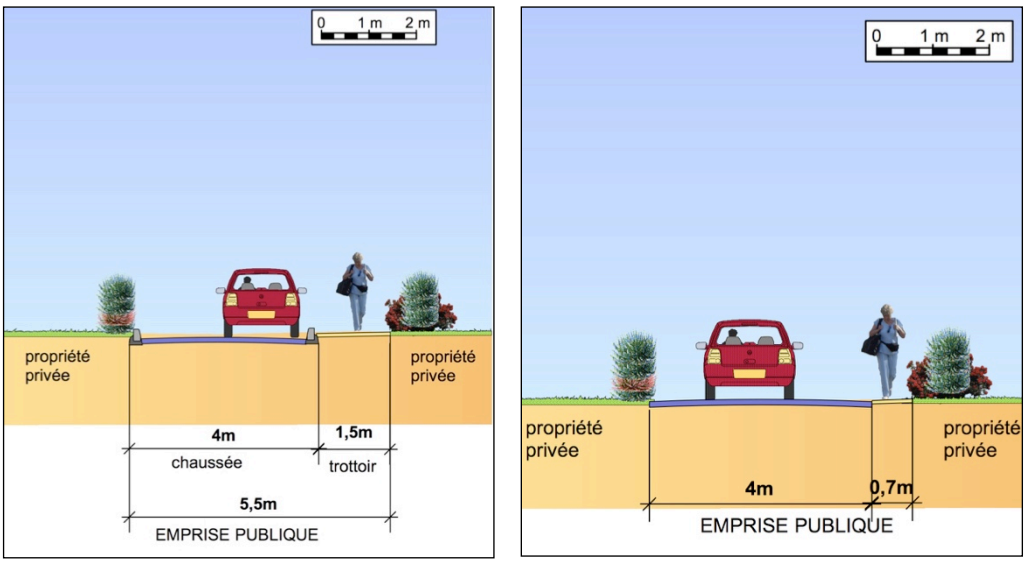
c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

d) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

e) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

f) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et s'accompagner d'un linéaire piéton.

Exemples d'application :



A gauche dans le cas de la création d'un trottoir, à droite dans le cas d'un revêtement différencié sur l'emprise de la chaussée.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagé.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE UE 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction un fourreau sera réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Non règlementé

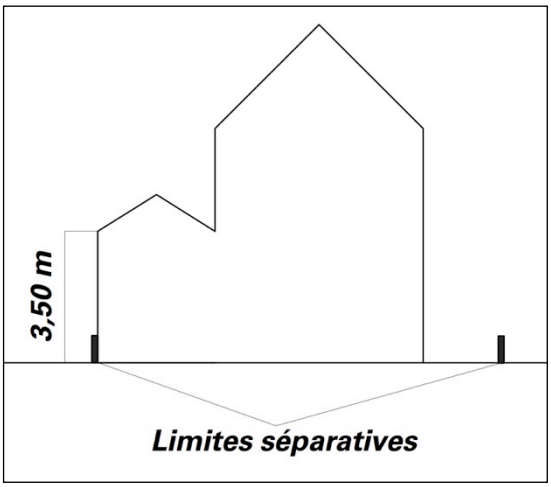
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

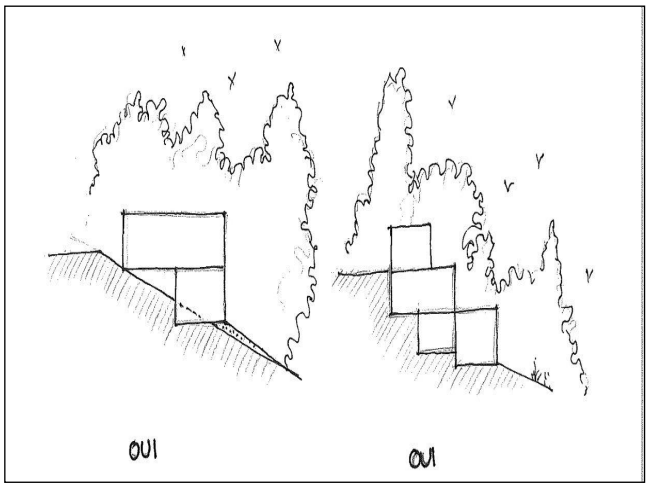
Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative avec un tènement voisin, dans les cas suivants :

- lorsqu'elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- lorsque la construction projetée présente sur la limite une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 3,50 m ;

Exemples d'application :





Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les opérations d'aménagement d'ensemble* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. En tout état de cause, la hauteur* maximale est fixée à 15,50 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 UE - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCES :

Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés. Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.
- Type dalle gazon, perméable,
- Pavés de pierre,
- Pavés auto-bloquants peuvent être utilisés dans la mesure où ils sont carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

11-1-3 - ARCHITECTURE D'INTERÊT PATRIMONIAL

La réhabilitation des bâtiments existants dont la construction est antérieure à 1950 doit se faire dans le respect du langage architectural propre à ses bâtiments au niveau des volumes, des toitures, des façades et des percements.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,
- Murs avec couvertine en tuiles,
- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer en bordure de la voie publique :

Les clôtures seront construites sur l'alignement et mesureront 2 mètres de hauteur au maximun, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles seront constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.
- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage sera doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comportera au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Souténements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement* doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
d) Des rideaux de végétation peuvent être imposés, afin de masquer les constructions ou installations.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UE 14 : STATIONNEMENT

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

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Elle comprend :

- Un secteur **UIc** réservé à l'accueil d'activités non nuisantes, commerciales et artisanales ;
- Un secteur **UIm** réservé à l'accueil d'activités mixtes non nuisantes et d'équipement collectif.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :
   - D'exploitation agricole et d'exploitation forestière
   - d'habitation (logement et hébergement)
   - de commerce et activités de services, sauf dans les cas visés à l'article 2

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers suivants :
   - Les parcs d'attractions ouverts au public.

d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

e) Les équipements collectifs, sauf dans le secteur **UIm**.

Dans les secteurs **UIm** et **UIc** sont également interdits les constructions à usage industriel.

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

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

a) les constructions à usage commercial et de service* ne sont autorisé que si :
   - elles sont liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone (show room). Dans ce cas leur surface doit être inférieure à 300 m^2 et ne pas représenter plus de 50% de la surface de l'activité principale.
   - elles présentent un caractère de service pour la zone ;

Toutefois, dans le secteur **UIc** elles sont autorisées sans condition,

b) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans les secteurs **UIm** et **UIc** les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service aux quartiers environnants et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront suivre les recommandations indiquées dans le cahier de prescriptions de l'étude de risques qui constitue l'annexe 5 du présent PLU et respecter les conditions suivantes :

1°/ Dans les zones d'aléas faibles de crues torrentielles (**T1**) :

Pour les projets nouveaux :

- Application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) de 0,5,

- Accès prioritairement par l'aval , ou réalisé de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet,

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction,

- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entrainés ni polluer les eaux.

Pour des constructions existantes :

- Dans la mesure du possible et dans le cadre de travaux de rénovation, protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'agraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,80 m environ au dessus du terrain naturel.

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou pollunats de façon à ce qu'ils ne puissent être ni entraînés , ni polluer les eaux.

2°/ Dans les zones d'aléas faibles de ruissellement de versant (**V1**):

Pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration

des eaux en direction des ouvertures du projet,

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m au-dessus du terrain après construction,

- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entrainés ni polluer les eaux.

Pour des constructions existantes :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou pollunats de façon à ce qu'ils ne puissent être ni entraînés , ni polluer les eaux.

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'agraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,80 m environ au dessus du terrain naturel.

3°/ Dans les zones d'aléas faibles de glissement de terrain (**G1**):

Pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Excepté dans le cas d'une voie à sens unique, les voiries doivent présenter une largeur de plateforme minimum de 5 m.

d) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doit s'accompagner d'un linéaire piéton.

e) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec les modes de traitement, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagé.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Pour les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, un traitement préalable de ces eaux doit être réalisé avant leur évacuation. Pour cela des ouvrages de pré-traitement pourront être imposés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE UI 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction un fourreau sera réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages

de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

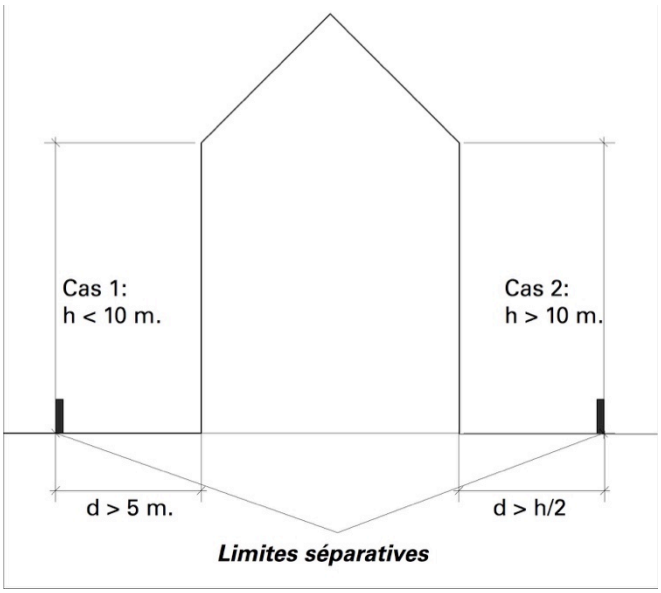
Toutefois, dans le cas des reculs indiqués sur le plan de zonage (« trouées » par rapport aux RD2 et RD71), le retrait sera au minimum de 10 mètres.

Cette règle peut ne pas être exigée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et à usage de stationnement.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait et la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur **UIm**.



Cette règle peut ne pas être imposée :

- pour les aménagements* et reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants ,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (CES) est fixé à 0,80, sauf dans le secteur **Ulm** ou il n'y a pas de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. En tout état de cause, la hauteur* maximale est fixée à 15,50 m sauf pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum dont la hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

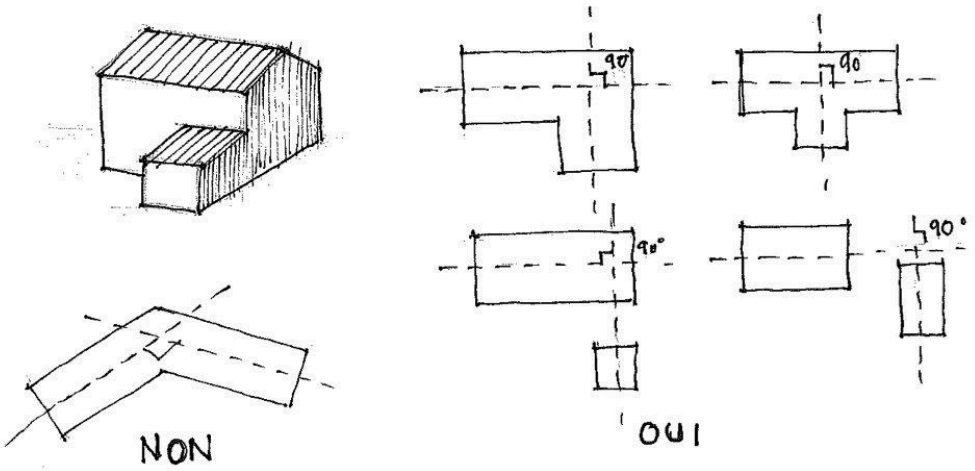
ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

Volumes :

Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants.



Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

L'implantation du bâtiment est aussi sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui la borde.

Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La pente des talus après terrassement ne peut être supérieure à 50%. Les talus créés devront être végétalisés.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées.

- Toitures

11-2-1– FORMES ET PENTES

Les projets d'architecture contemporaine devront s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples seront privilégiés. Les élévations devront respecter le parcellaire ancien. Elles pourront ainsi être fragmentées. Elles devront toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

11-2-2 TOITURES

Formes :

Les toitures seront à deux pans. Les toitures à trois pans elles pourront être utilisées dans le cas des têtes d'îlots.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

La pente de toiture n'excède pas 35%.

- Façades

11-3-1 FORMES

Pas de règle particulière.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

Les bardages en bois pourront être utilisés. Ils sont soit en teinte naturelle, soit coloré en gris, imitant le vieillissement naturel du bois.

L'utilisation de bardages métalliques peut être autorisé. Ils devront être mats et leurs couleurs doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur sombre et neutre, elle doit respecter le nuancier établi et consultable en Mairie.

11-3-3 MENUISERIES

Pour les portes, fenêtres et occultations, leurs partitions, leurs matériaux et leur coloration devront être homogènes sur un même bâtiment.

Coloration :

Les menuiseries seront peintes dans l'harmonie de la coloration de la façade.

Réseaux coffrets techniques :

Les coffrets techniques seront intégrés au bâtiment ou à la clôture.

– Abords

Abords

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,
- Murs avec couvertine en tuiles,
- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer en bordure de la voie publique :

Les clôtures seront construites sur l'alignement et mesureront 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou d'un treillis soudé, doublé ou non d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comportera au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Soutènements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement* doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UI 14 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, tertiaire le nombre de places de stationnements doit être suffisant à l'échelle du tènement pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUam

CARACTERE DE LA ZONE

Zone correspondant à une partie du tissu de faubourg, plus aéré, en extension au Sud du centre historique dense et à dominante d'habitat et méritant une urbanisation organisée sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUam 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

e) Les constructions à usage :
- d'exploitation agricole et d'exploitation forestière,
- d'industrie,
- d'entrepôt
- de commerce de détail
- de commerce de gros

f) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

g) les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes*.

h) l'ouverture de carrières.

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

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation définie et les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage :

- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée. En tout état de cause la surface totale des annexes sur un même tènement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- d'artisanat dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et sous réserve que cette activité soit implantée dans le même volume que l'habitation principale. Une exception est admise pour les projets d'artisanat associés à une activité commerciale ou s'ils présentent un espace d'exposition ouvert au public de type showroom, dans ce cas la surface de plancher est limitée à 300 m2.

b) Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

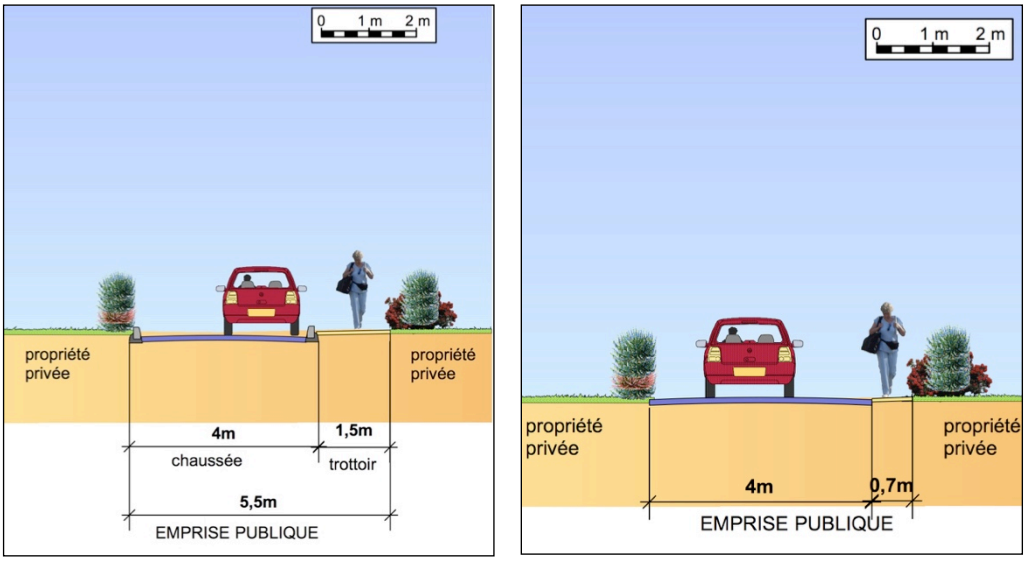
c) Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUam 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
d) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
e) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.
f) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et s'accompagner d'un linéaire piéton.

Exemples d'application :



A gauche dans le cas de la création d'un trottoir, à droite dans le cas d'un revêtement différencié sur l'emprise de la chaussée.

ARTICLE 1AUam 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagée.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

4.3 RESEAUX SECS

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* ces réseaux doivent être enterrés. Ces travaux sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AUam 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages de télécommunications doivent être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques. Toutefois, une implantation (totale ou partielle) légèrement en retrait de l'alignement peut être autorisée si elle s'inscrit en cohérence avec les alignements de façade existants créant l'effet de rue.

Toutefois, une implantation en retrait, dans une bande de 0 à 5m, peut être admise si un plan d'aménagement global* est défini permettant une intégration des constructions dans le bâti existant et/ou visant à améliorer les conditions de desserte, de sécurité ou de stationnement.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m² maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et à usage de stationnement,
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, il peut également être admis une implantation sur une seule limite séparative si le retrait par rapport à l'autre limite latérale est supérieur à 4 m. En tout état de cause, l'implantation doit assurer une continuité bâti avec les parcelles voisines, par exemple avec une continuité des murs de clôture.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUam 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUam 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

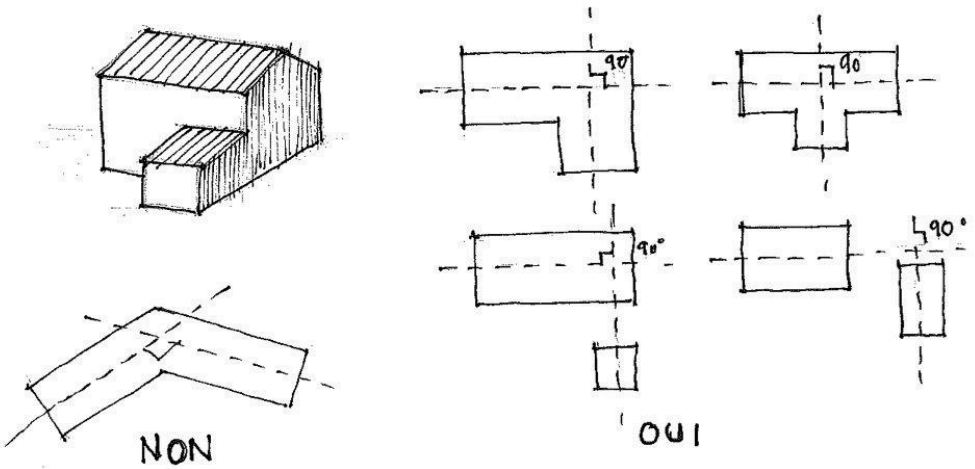
ARTICLE 1AUam 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLÔTURES

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

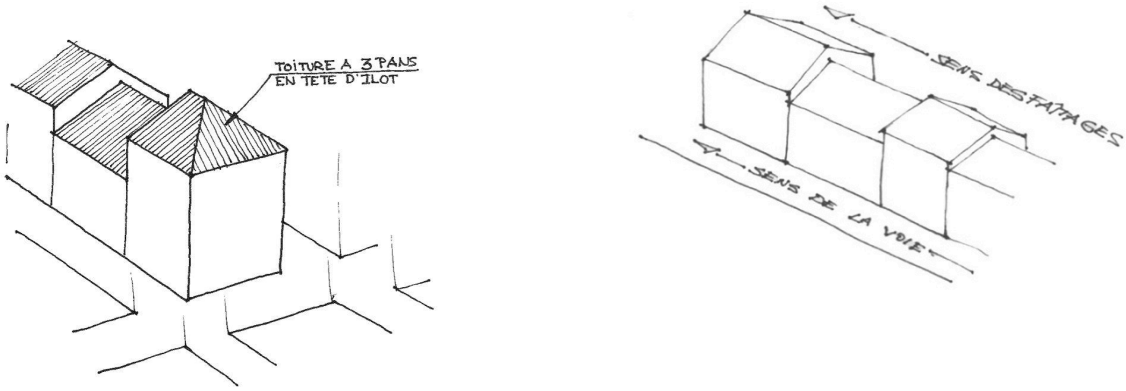
Volumes :

Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants. Les volumes sont disposés en plan en angle droit, même si les volumes ne sont pas attenants.



Sens de faîtage :

Les faîtages sont réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment. En milieu urbain dense, les faîtages sont parallèles à la voie qui les borde.



En bout d'îlots, l'usage d'une croupe est autorisé.

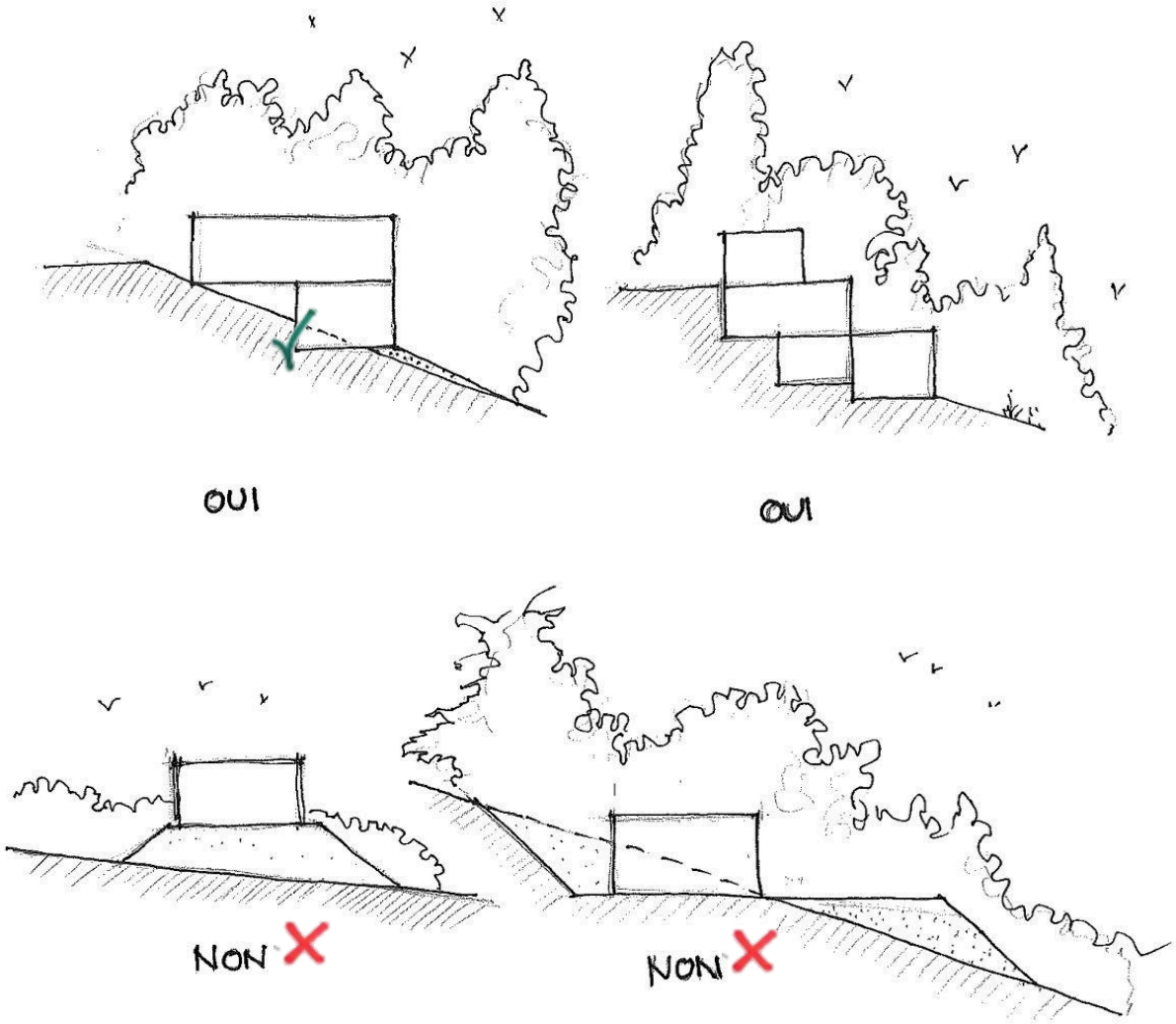
Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel.Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur des talus créés est limitée à un mètre. Ils sont obligatoirement végétalisés.



Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.
- Type dalle gazon, perméable,
- Pavés de pierre,

- ~~Les~~ pavés auto-bloquants pourront être utilisés dans la mesure où ils seront carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

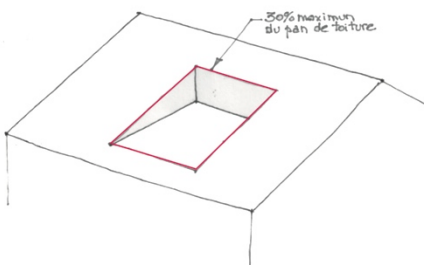
La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

- Toitures

11-2-1 – FORMES ET PENTES

La création de tropéziennes est soumise à conditions :

Elles ne peuvent occuper au plus 30% de la surface du pan de toiture où elles s'insèrent,



Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, même éloigné,

Les couleurs des menuiseries et des éléments la composant doivent être en harmonie avec le toit qui les reçoit et s'y fondre.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les toitures sont conservées dans leurs caractéristiques : les changements de pentes et de forme ne sont pas autorisés.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les faîtages seront parallèles aux voies, en zones urbaines.

Les toitures seront à deux ou à trois pans (3 pans uniquement en tête d'îlots).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,

11-2-2 – COUVERTURE ET FAîTAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane.

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée.

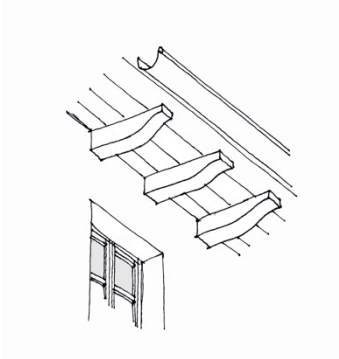
Les couleurs de tuile autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli.

Règles particulières pour les constructions neuves

La pente maximum des toitures est de 50%.

- Le bardage est interdit.

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DEBORDS



Règles pour les constructions existantes

Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles pourront être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.

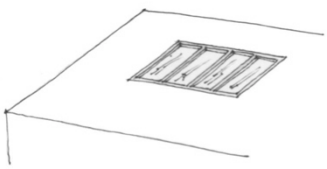
Règles pour constructions neuves

Les passés de toiture ont un débord égal ou supérieur à 50 cm en projection horizontale.

Elles sont réalisées avec un aspect soit :
* Chevrons et volige,
* Brique, ou en tuile,

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles peuvent être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.

11-2-4 – OUVERTURES DANS LE TOIT



Les fenêtres de toit sont autorisées sur les pans de toiture non-visibles de l'espace public; et dans la mesure où leur surface n'excède pas 1m2. Elles sont limitées à 1 pour 20m² de toiture. Elles doivent s'insérer dans le plan toiture et non en saillie.

Les verrières peuvent être autorisées à condition de présenter un dessin comportant des recoupes dans le sens de la pente. Elles peuvent comporter des ouvrants.

En cas d'occultation par store extérieur, le caisson de volet est obligatoirement intégré dans le plan du châssis.

Les châssis et armatures de verrières sont de couleur brun sombre. La proportion du châssis sera plus haute que large.

Dans le cas de constructions contemporaines, des exceptions peuvent être autorisées.

11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Souches de cheminée

Règles pour les constructions existantes

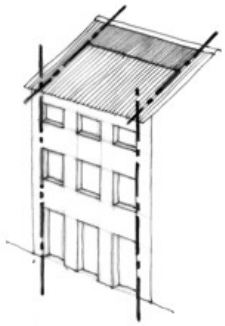
Les conduits de cheminée existant en briques sont conservés.

Les nouveaux conduits de cheminées sont intégrés dans une souche rectangulaire dont l'aspect doit être celui de la brique, ou maçonnée et enduite, rapprochée du faîtage. Les boisseaux doivent être habillés d'un matériau de parement de même nature que les mortiers de façade.

Panneaux solaires

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils sont intégrés dans la toiture,
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,
- Ils sont en un seul élément.
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe.



PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE : respect des lignes architecturales du bâtiment

- Façades

11-3-1 FORMES

Les nouvelles constructions en élévation doivent s'accorder avec la typologie des immeubles avoisinants (rythme des pleins et des vides, hiérarchisation des ouvertures, composition en travées) et en harmonie.

Règles particulières pour les constructions existantes

L'ensemble de l'ornementation d'un bâtiment doit être sauvegardée : appuis et chambranles des baies, bandeau, corniche, larmier, linteaux sculptés, médaillons, etc. Elle peut être restituée si l'ornementation est lacunaire (bandeau, larmier encadrements appuis, balconnet ...

Les décors peints existants sont conservés, ou reconstitués à l'identique en cas d'impossibilité de conservation.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les coloris doivent respecter le nuancier consultable en mairie.

Règles particulières pour les constructions existantes

En façades sont admis les aspects suivants :

- ~~Les~~ enduit de type « enduits lissés » ou «talochés fins ».
- ~~Les~~ rejointoiements affleurant, grattés à la truelle ou brossés.

Règles particulières pour les constructions neuves

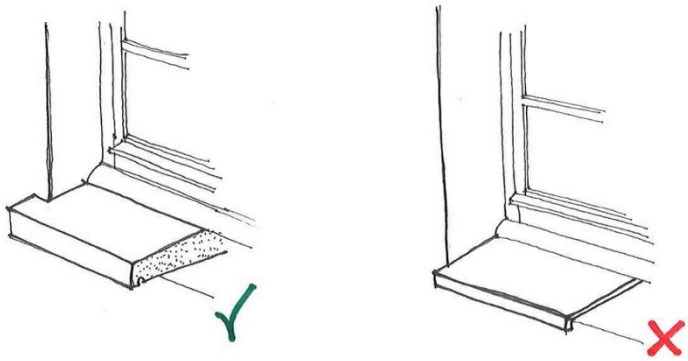
Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

Des finitions de façade plus contemporaines, dans la mesure où la texture, la couleur et la planéité s'accorde avec l'environnement bâti, peuvent être autorisées. Les matériaux doivent être mats, non réfléchissants.

11-3-3 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieure est autorisée, sous réserve de :

- Être recouverte d'enduit comme mentionné ci-dessus.
- Les décrochés liés à l'interruption de l'isolant doivent être soignés et être en cohérence avec les caractéristiques de l'existant.
- Les appuis de baies doivent être réalisés en matériaux plein, les tôles pliées sont interdites.



11-3-4 OUVERTURES DANS LES MURS

Les baies créées doivent avoir la proportion d'un rectangle dont la plus grande dimension sera verticale.

Les nouvelles baies doivent entrer dans les lignes de composition de la façade : Superposition des baie, égalité des hauteurs, hiérarchie verticale. Elles doivent être en harmonie avec la façade qui les reçoit.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les baies anciennes (croisée à meneau, baie cintrée, ouverture XIX°....) ne sont pas modifiées, sauf pour rétablir un état ancien.

Matériaux d'encadrement des baies :

Les matériaux étrangers à ceux qui composent la façade existante sont à exclure s'ils doivent rester apparents.

Les matériaux d'encadrement de baie à créer doivent être de même nature que les percements existants sur la façade afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'élévation.

11-3-5 MENUISERIES

Les matériaux, partitions et coloration des portes, fenêtres et occultations doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

Règles particulières pour les constructions existantes

Les portes, fenêtres et systèmes d'occultation anciens sont maintenus en place. Ils sont restaurés si l'état le permet. En cas contraire ils sont refaits à l'identique (matériaux, techniques et dessin).

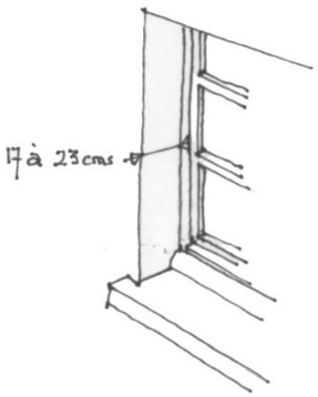
Coloration :

Les menuiseries sont peintes en harmonie avec la coloration de la façade. Si une coloration de menuiserie ancienne est retrouvée, celle-ci peut s'imposer. Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites). Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Emplacement des menuiseries neuves :

Les menuiseries sont posées en tableau dans la feuillure prévue à cet effet.

En l'absence de feuillure, elles sont disposées en retrait du nu du mur dans une fourchette de 17 à 23 cms. La distance retenue doit être homogène pour l'ensemble de l'immeuble.

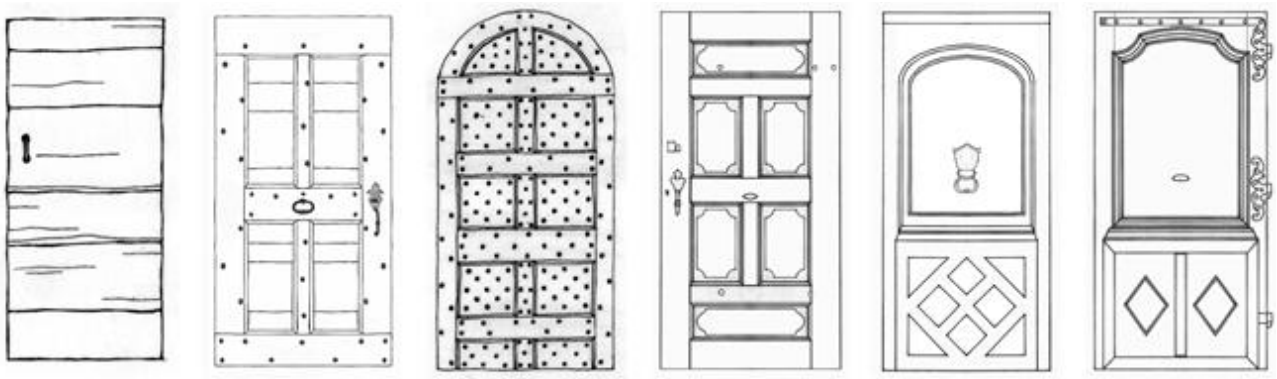


Dans le cas de nouvelles menuiseries, les divisions, les matériaux et coloration des portes, fenêtres, occultations, et portes de garage doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

Dessin des menuiseries neuves :

Les portes neuves sur rue :

Les portes d'un dessin étranger au bâti ancien local ne sont pas autorisées. Elles s'inspirent des modèles locaux traditionnels, composés de dessins symétriques avec un aspect bois.



Exemples de portes anciennes de l'époque médiévale au xviii° siècle, pouvant être réinterprétés

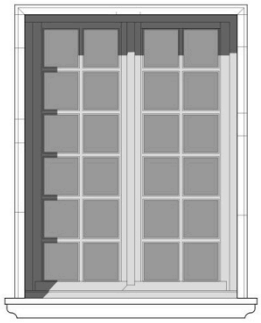
Règles particulières pour les constructions existantes

Les impostes existantes devront être conservées, sans occultation.

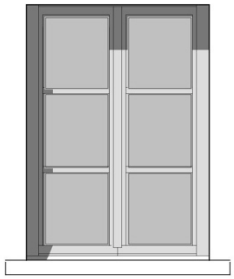
Les fenêtres :

Règles particulières pour les constructions existantes

Elles ont un dessin simple comportant des petits bois, (sauf pour les baies à meneaux qui sont en plein de jour), dont la partition variera suivant le type de fenêtre : trois verres égaux pour des menuiseries appartenant au XIX° siècle, à petits bois pour les fenêtres plus anciennes. Les petits bois doivent être en saillie. Les menuiseries de baies à meneaux n'ont pas de petits bois.



Baies antérieures au XIX° siècle



Baie du XIX° siècle et du début du XX° siècle

Règles particulières pour les constructions neuves

Elles ont un dessin simple comportant des petits bois : trois verres égaux par vantail.

Ce qu'il ne faut pas faire

Règles particulières pour les constructions neuves

En tout état de cause, les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

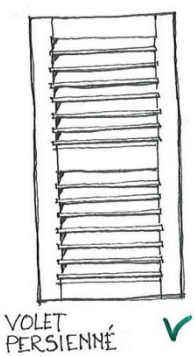
Volet - systèmes d'occultation :

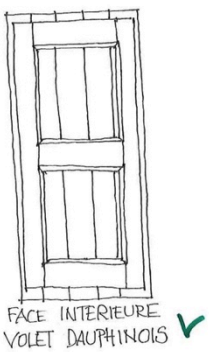
Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur une même élévation.

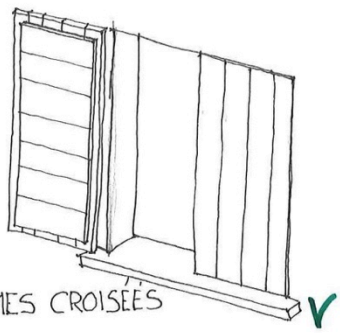
Les volets barre et écharpe (Z), non conformes à la tradition locale sont interdits

Règles particulières pour les constructions existantes

Les volets, s'il y en a, seront battants en façade.







A chaque fois que cela sera possible, les éléments anciens sont maintenus.

Dans des cas très exceptionnels, seuls les volets coulissants, pliants en tableau ou les jalousies peuvent être acceptés.

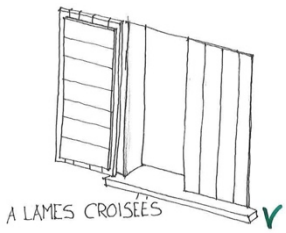
Les caissons de volets roulants masqués par un lambrequin pourront néanmoins être autorisés sur les baies type XIXème et XXème. Ils ne peuvent pas être en saillie de la façade.

Les fenêtres à meneaux seront garnies exclusivement de volets intérieurs.

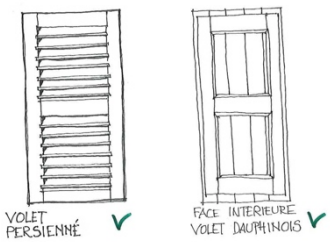
Règles particulières pour les constructions neuves

Les volets autorisés sont :

- les volets battants en façade



- les volets coulissants
- les jalousies



- les volets roulants qui doivent être dissimulés à l'arrière d'un lambrequin en bois ou métal découpé, ou intégrés dans la maçonnerie.

Les volets pliants en tableau ne sont pas autorisés.

Coloris des volets

Les couleurs des volets seront identiques sur une même élévation, et en harmonie avec la coloration de la façade.(coulisses y compris). Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Ferrures – Serrurerie :

Les éléments de ferronnerie, serrurerie, sont d'un modèle le plus simple possible, sans recherche de pastiche ancien.

Pour les encadrements moulurés, les barres d'appui sont formées de fer rond, sans ornements.

Coffrets techniques :

Les coffrets techniques sont intégrés à l'élévation, dans une logette fermée par un portillon peint.

11-3-6 GARDE-CORPS - BALCONS

Les garde-corps doivent être identiques sur une même élévation.

Les garde-corps et les balcons anciens sont maintenus en place.

Les créations auront un dessin simple s'inspirant de ceux existants.

Leur coloration est sombre et en harmonie avec la façade. Les matériaux brillants, réfléchissant sont interdits.

11-3-7 AUVENTS - MARQUISES - VERANDAS

Les auvents devront être adaptés au caractère de l'architecture du bâtiment principal et de l'environnement architectural et paysager.

Les ouvrages simples du type marquise, (auvent avec une structure métallique discrète, recouverte de verre armé) sont imposés.

Les ouvrages en structure bois couverte de tuile peuvent être autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où :

- Elles sont localisées à l'intérieur des cours ou jardins, et dans tous les cas, invisibles depuis la rue.
- Leurs volumes sont traités avec simplicité,
- Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec la tonalité générale de la construction principale.
- la structure respecte les lignes composant la façade principale de la construction.

Elles présentent un aspect:

- Menuiserie bois,
- Menuiserie métallique à peindre de couleur de préférence sombre, non réfléchissante, suivant le nuancier déposé en Mairie.
- Menuiserie aluminium de couleur de préférence sombre, non réfléchissante.

11-3-8 ELEMENTS TECHNIQUES

Antennes, paraboles, climatiseurs, extracteurs de fumée et pompes à chaleur, éoliennes :

Les antennes sont intérieures ou incorporées dans le volume des combles à chaque fois que les conditions de réception le permettront. Dans le cas contraire le nombre d'antennes par immeuble est limité à une et non visible depuis l'espace public. Elles sont interdites en façade.

Les paraboles sont perforées et peintes de couleur sombre (anthracite) ou de la couleur du fond qui les supporte, tuiles en toiture.

Les climatiseurs, ventilations, pompes à chaleur etc. ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les groupes de ventilation et de climatisation des commerces sont intégrés à l'intérieur de la baie sans saillie et sont masqués par un panneau ou une grille de même couleur que la devanture.

Les ventouses de chauffage, évacuations de sèche-linge, sont non visibles depuis l'espace public.

– Traitement des rez-de-chaussée

Les vitrines commerciales doivent respecter la structure de l'immeuble, points porteurs, travées, la modénature ou les éléments anciens en place.

Les portes d'accès des immeubles ne sont pas incluses dans les vitrines.

Les vitrines commerciales doivent respecter le découpage des immeubles même si plusieurs immeubles ne forment qu'une entité foncière.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,
- Murs avec couvertine en tuiles,
- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer:

Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.
- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Soutènements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE 1AUam 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AUam 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

e) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
f) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
g) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
h) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble d'au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, piste cyclables).

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE 1AUam 14 : STATIONNEMENT

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

Toutefois, il n'est prévu aucune exigence particulière pour les commerces.

Des places de stationnement sont exigées pour :

d) les constructions d'habitation à raison d'au moins 1,5 places de stationnement par logement nouvellement créé, sauf en cas de création de logement par changement de destination.
e) les établissements hôteliers, il doit être aménagé une place pour 10 m^2 de restaurant et une place par chambre, sauf dans le cas de réhabilitation ;
f) les constructions à usage artisanal à raison d'une place pour 50 m^2 de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ZONE 1AUb

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible à vocation mixte pouvant recevoir de l'habitat et toute activité compatible avec cette dominante d'habitat et méritant une urbanisation organisée sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :
   - d'exploitation agricole et d'exploitation forestière,
   - d'industrie,
   - d'entrepôt
   - de commerce de détail et de commerce de gros

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de toute nature
   - les garages collectifs de caravanes*.

d) L'ouverture de carrières.

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

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation définie et les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage :

- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée. En tout état de cause la surface totale des annexes sur un même tènement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite mais leur emprise au sol ne doit pas excéder 60 m2.
- d'artisanat dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et sous réserve que cette activité soit intégrée au volume que l'habitation principale.
- d'activités de services* dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et dans la mesure où cette activité est liée à une habitation.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

c) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

d) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-2, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

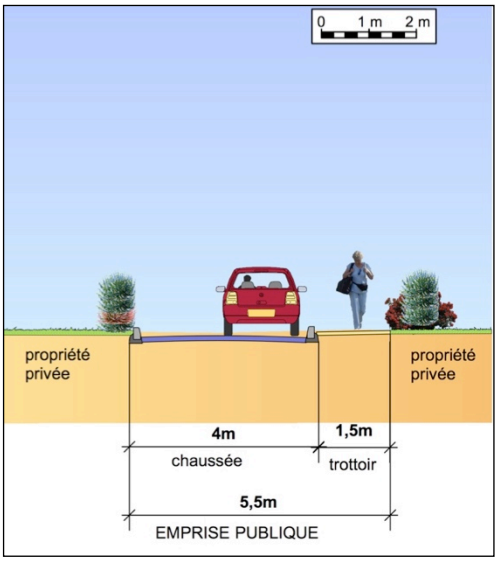
c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

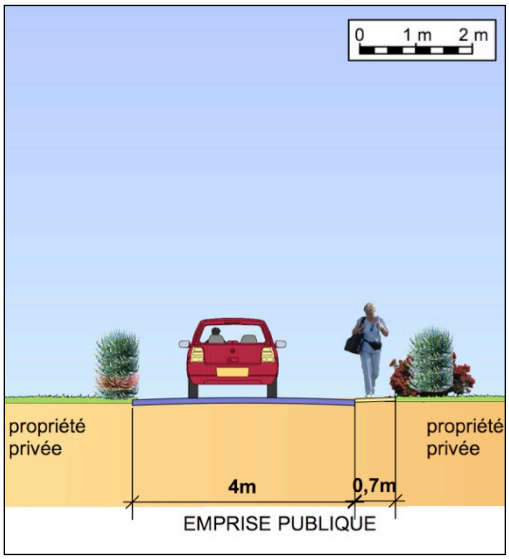
d) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

e) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

f) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et s'accompagner d'un linéaire piéton.

Exemples d'application :





A gauche dans le cas de la création d'un trottoir, à droite dans le cas d'un revêtement différencié sur l'emprise de la chaussée.

ARTICLE 1AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagée.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

4.3 RESEAUX SECS

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* ces réseaux doivent être enterrés. Ces travaux sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AUb 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction un fourreau sera réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages de télécommunications doivent être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Une façade des constructions doit être implantées dans une bande de 0 à 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Toutefois, un recul plus important peut être imposé pour des raisons de sécurité par rapport aux voies publiques.

Cette règle peut ne pas être exigées pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et à usage de stationnement.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

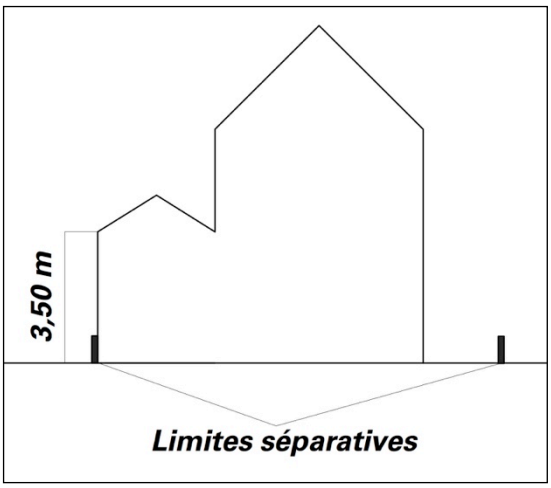
ARTICLE 1AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

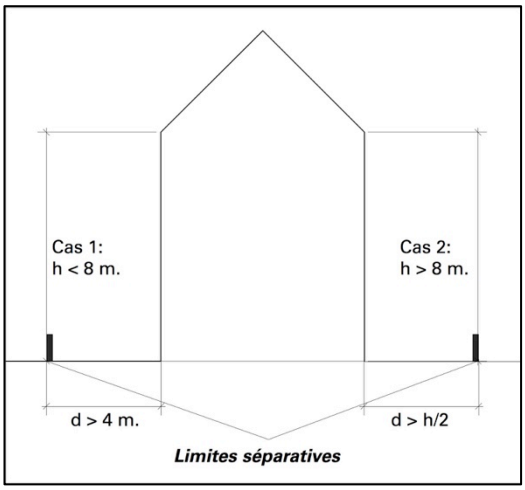
Les constructions doivent être implantées en retrait et la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (toutefois, sont exclus du calcul de cette distance les débords de toit sur une profondeur de 50 cm).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative avec un tènement voisin, dans les cas suivants :

- lorsqu'elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- lorsque la construction projetée présente sur la limite une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 3,50 m ;

Exemples d'application :





Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les opérations d'aménagement d'ensemble* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (CES) est fixé à 0,80.

ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. En tout état de cause, la hauteur maximale est fixée à 15,50 m sauf pour les annexes, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

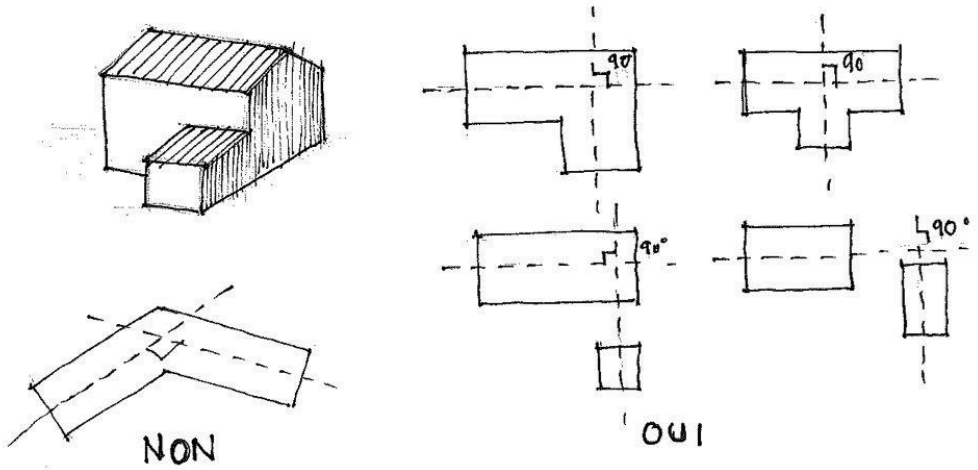
ARTICLE 1AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

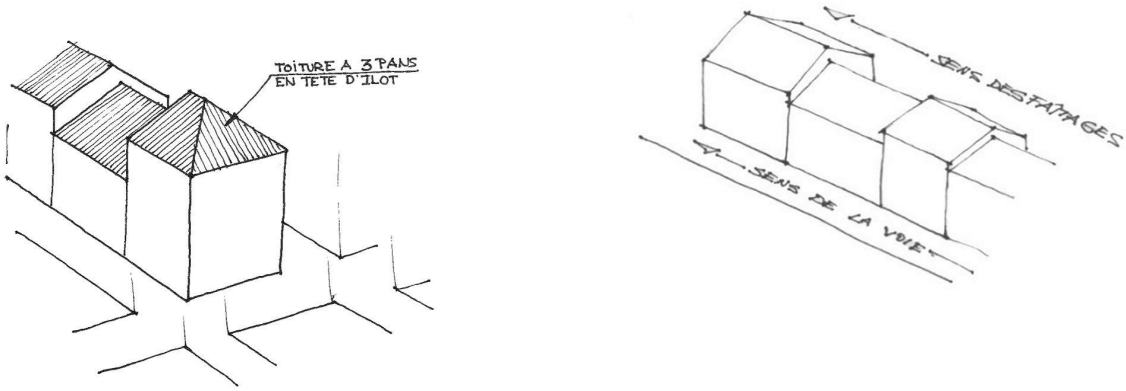
Volumes :

Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants. Les volumes sont disposés en plan en angle droit, même si les volumes ne sont pas attenants.



Sens de faîtage :

Les faîtages sont réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment.



En bout d'îlots, l'usage d'une croupe est autorisé.

Implantations des constructions dans la pente :

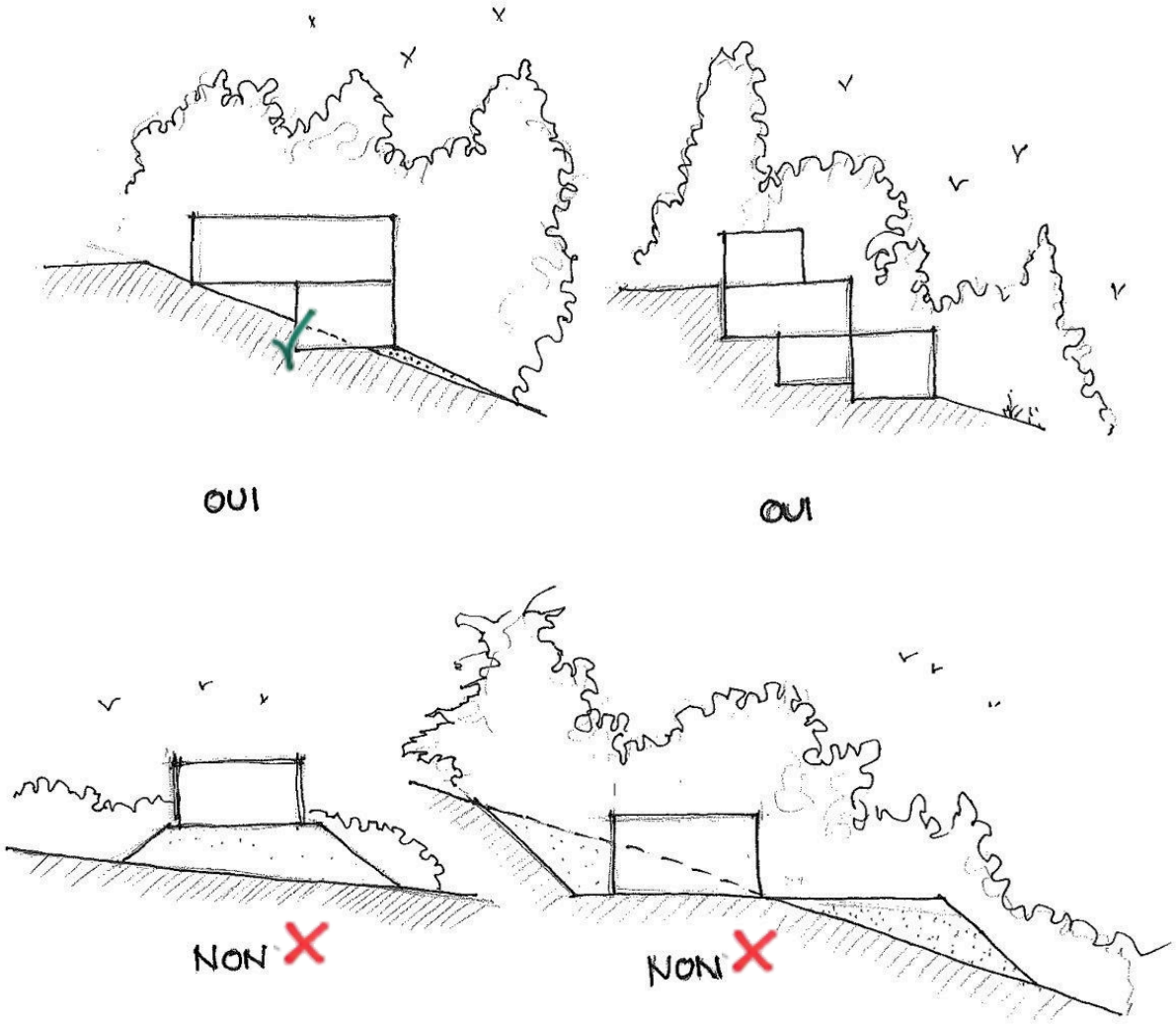
La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

L'implantation du bâtiment est aussi sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui la borde.

Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel.Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur des talus créés est limitée à un mètre. Ils doivent être végétalisés



Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.
- Type dalle gazon, perméable,

- Pavés de pierre,
- Pavés auto-bloquants peuvent être utilisés dans la mesure où ils sont carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

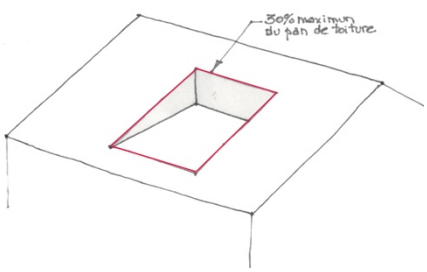
La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

- Toitures

11-2-1– FORMES ET PENTES

La création de tropéziennes est soumise à conditions :

Elles ne peuvent occuper au plus 30% de la surface du pan de toiture où elles s'insèrent,



Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, même éloigné,

Les couleurs des menuiseries et des éléments la composant doivent être en harmonie avec le toit qui les reçoit et s'y fondre.

Les toitures terrasses non végétalisées et non intégrées au paysage

ne sont pas autorisées, sauf pour les bâtiments de raccord et garages accolés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les toitures seront à deux pans. Les toitures à trois pans peuvent être utilisées en tête d'îlots.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

11-2-2 – COUVERTURE ET FAîTAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane.

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée.

Les couleurs de tuile autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli.

Règles particulières pour les constructions neuves

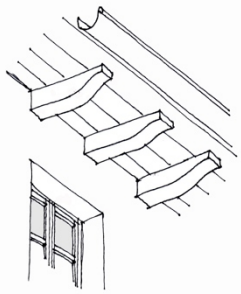
La pente maximum des toitures est de 50%.

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DEBORDS

Règles pour les constructions existantes

Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles pourront être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.



Règles pour constructions neuves

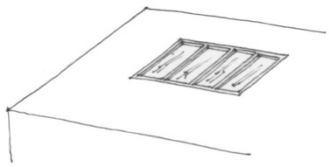
Les passés de toiture ont un débord égal ou supérieur à 50 cm en projection horizontale.

Elles sont réalisées avec un aspect soit :
* Chevrons et volige,
* Brique, ou en tuile,

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles peuvent être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.

11-2-4 – OUVERTURES DANS LE TOIT

Les châssis et armatures de verrières sont en métal de couleur brun sombre. La proportion du châssis sera plus haute que large.

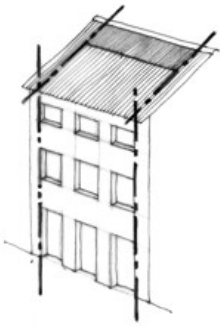


11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils sont intégrés dans la toiture,
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,
- Ils sont en un seul élément.
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe.



PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE : respect des lignes architecturales du bâtiment

- Façades

11-3-1 FORMES

Règles particulières pour les constructions existantes

L'ensemble de l'ornementation d'un bâtiment doit être sauvegardé : appuis et chambranles des baies, bandeau, corniche, larmier, linteaux sculptés, médaillons, etc. Il peut être restituée si l'ornementation est lacunaire (bandeau, larmier encadrements appuis, balconnet ...).

Les décors peints existants sont conservés, ou reconstitués à l'identique en cas d'impossibilité de conservation.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les coloris doivent respecter le nuancier consultable en mairie.

Règles particulières pour les constructions existantes

En façades sont admis les aspects suivants :

- Enduit de type « enduits lissés » ou «talochés fins ».
- Rejointoiements affleurant, grattés à la truelle ou brossés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

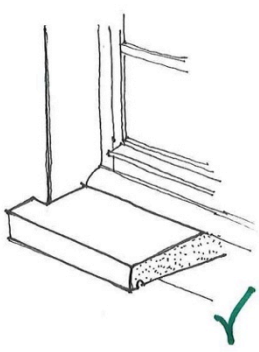
Des finitions de façade plus contemporaines, dans la mesure où la texture, la couleur et la planéité s'accorde avec l'environnement bâti, peuvent être autorisées. Les matériaux doivent être mats, non réfléchissants.

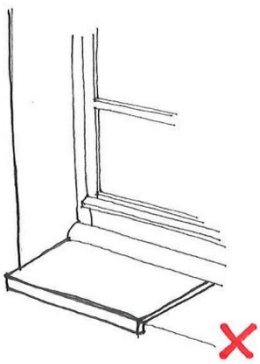
11-3-3 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieure est autorisée, sous réserve de :

- Être recouverte d'enduit comme mentionné ci-dessus.
- Les décrochés liés à l'interruption de l'isolant doivent être soignés et être en cohérence avec les caractéristiques de l'existant.

- Les appuis de baies devront être réalisés en matériaux plein, les tôles pliées sont interdites.





11-3-4 OUVERTURES DANS LES MURS

Les percements seront traités en harmonie avec le contexte urbain.

Les baies créées doivent soit être de forme carrée, soit avoir la proportion d'un rectangle dont la plus grande dimension sera verticale.

Les nouvelles baies doivent entrer dans les lignes de composition de la façade : Superposition des baie, égalité des hauteurs, hiérarchie verticale. Elles doivent être en harmonie avec la façade qui les reçoit.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les baies anciennes ne peuvent être modifiées, sauf pour revenir à un état ancien.

11-3-5 MENUISERIES

Les matériaux, partitions et coloration des portes, fenêtres et occultations doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

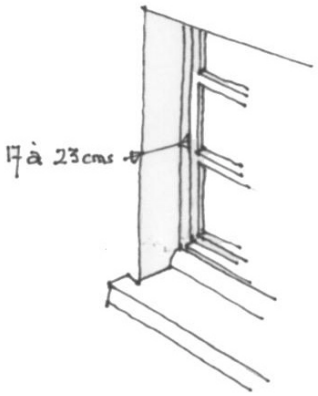
Coloration :

Les menuiseries sont peintes en harmonie avec la coloration de la façade. Si une coloration de menuiserie ancienne est retrouvée, celle-ci peut s'imposer. Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites). Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Emplacement des menuiseries neuves :

Les menuiseries sont posées en tableau dans la feuillure prévue à cet effet.

En l'absence de feuillure, elles sont disposées en retrait du nu du mur dans une fourchette de 17 à 23 cms. La distance retenue doit être homogène pour l'ensemble de l'immeuble.



Dessin des menuiseries neuves :

Les portes neuves sur rue :

Les portes d'un dessin étranger au bâti ancien local ne sont pas autorisées.

Les fenêtres :

Les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

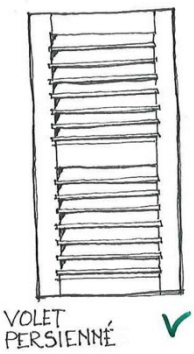
Volet - systèmes d'occultation :

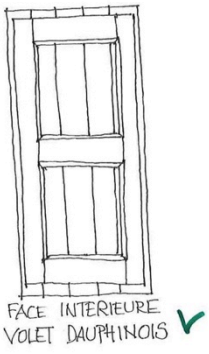
Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur une même élévation.

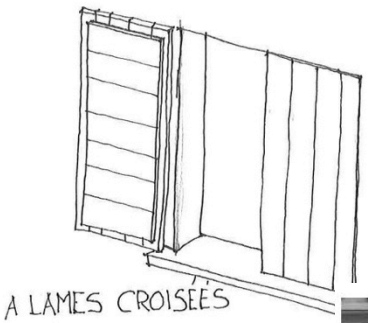
Les volets barre et écharpe (Z), non conformes à la tradition locale sont interdits

Règles particulières pour les constructions existantes

Les volets, s'il y en a, sont battants en façade.







Les volets roulants qui devront être dissimulés à l'arrière d'un lambrequin en bois ou métal découpé, ou intégrés dans la maçonnerie.

Les volets pliants en tableau ne sont pas autorisés.

Coloris des volets

Les couleurs des volets sont identiques sur une même élévation, et sont sobres et non-vives. Le blanc ou approchant est interdit (coulisses y compris).

Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Coffrets techniques :

Les coffrets techniques sont intégrés à l'élévation, dans une logette fermée par un portillon peint.

11-3-6 GARDE-CORPS - BALCONS

Les garde-corps doivent être identiques sur une même élévation.

Les garde-corps de balcon pleins ou traités en matériaux transparents, translucides, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les créations ont un dessin simple s'inspirant de ceux existants.

11-3-7 AUVENTS - MARQUISES - VERANDAS

Règles particulières pour les constructions existantes

Les auvents doivent être adaptés au caractère de l'architecture du bâtiment principal et de l'environnement architectural et paysager.

Les ouvrages simples du type marquise, (auvent avec une structure métallique discrète, recouverte de verre armé) sont imposés.

Les ouvrages en structure bois couverte de tuile peuvent être autorisés s(ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où :

Elles sont localisées à l'intérieur des cours ou jardins, et dans tous les cas, invisibles depuis la rue.

- Leurs volumes sont traités avec simplicité,
- Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec la tonalité générale de la construction principale.
- la structure respecte les lignes composant la façade principale de la construction.

Elles présentent un aspect:

- Menuiserie bois,

- Menuiserie métallique à peindre de couleur de préférence sombre, non réfléchissante, suivant le nuancier déposé en Mairie.

- Menuiserie aluminium de couleur couleur de préférence sombre, non réfléchissante.

11-3-8 ELEMENTS TECHNIQUES

Pas de prescriptions particulières.

– Traitement des rez-de-chaussée

Pas de prescriptions particulières.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,

- Murs avec couvertine en tuiles,

- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer:

Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.
- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.

- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Souténements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE 1AUb 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AUb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

e) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
f) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
g) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
h) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble d'au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, piste cyclables). De plus il est exigé que au moins 25% de la surface du tènement soit traitée en espaces verts.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE 1AUb 14 : STATIONNEMENT

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

Des places de stationnement sont exigées pour :

- les constructions d'habitation à raison de 2 places de stationnement par logement nouvellement créé. Dans le cas de projet comprenant plus de 3 logements, il sera prévu 0,5 place visiteur/logement sur l'espace collectif.
- les établissements hôteliers, il doit être aménagé une place pour 10 m² de restaurant et une place par chambre, sauf dans le cas de réhabilitation.
- les entreprises artisanales à raison d'une place pour 50 m² de surface de plancher ; En tout état de cause, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ZONE 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité identifiant l'urbanisation éloignée du centre dont la vocation principale est l'habitat individuel diffus et méritant une urbanisation organisée sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :
   - d'exploitation agricole et d'exploitation forestière,
   - d'industrie,
   - d'entrepôt
   - de commerce de détail et de commerce de gros

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de toute nature
   - les garages collectifs de caravanes*.

d) L'ouverture de carrières.

e) Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) *.

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

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation définie et les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage :

- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée. En tout état de cause la surface totale des annexes sur un même tènement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite mais leur emprise au sol ne doit pas excéder 60 m2.
- d'artisanat dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et sous réserve que cette activité soit implantée dans le même volume que l'habitation principale.
- d'activités de services* dans la limite de 100 m2 de surface de plancher et dans la mesure où cette activité est liée à une habitation.

b) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront suivre les recommandations indiquées dans le cahier de prescriptions de l'étude de risques qui constitue l'annexe 5 du présent PLU et respecter les conditions suivantes :

1°/ Dans les zones d'aléas faibles de glissement de terrain (**G1**):

Pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

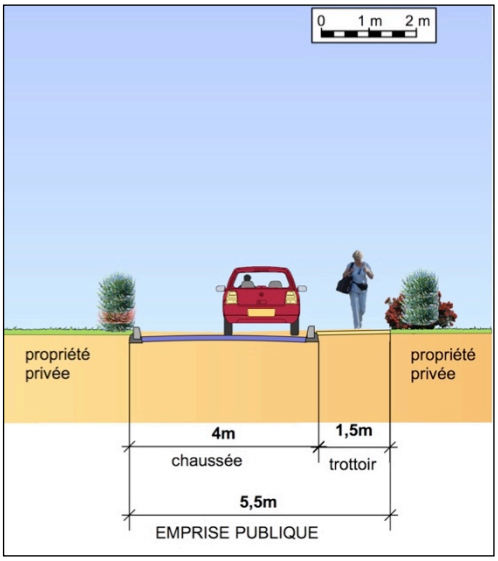
c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

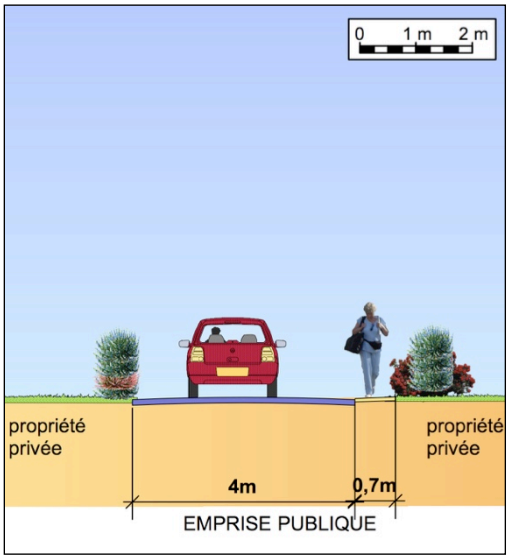
d) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

e) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

f) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et s'accompagner d'un linéaire piéton.

Exemples d'application :





A gauche dans le cas de la création d'un trottoir, à droite dans le cas d'un revêtement différencié sur l'emprise de la chaussée.

ARTICLE 1AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagé.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

4.3 RESEAUX SECS

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* ces réseaux doivent être enterrés. Ces travaux sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AUc 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages de télécommunications doivent être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Toutefois, dans le cas des reculs indiqués sur le plan de zonage (« trouées » par rapport aux RD2 et RD71), le retrait sera au minimum de 10 mètres.

Cette règle peut ne pas être exigée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et à usage de stationnement.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

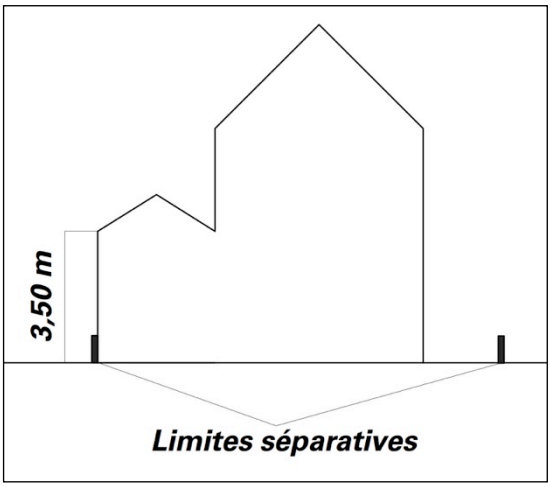
ARTICLE 1AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

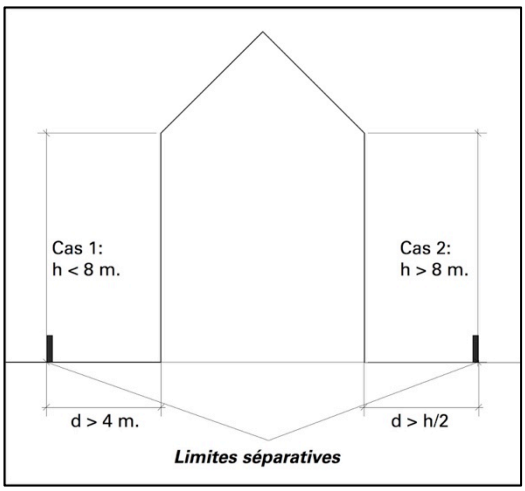
Les constructions doivent être implantées en retrait et la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (toutefois, sont exclus du calcul de cette distance les débords de toit sur une profondeur de 50 cm).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative avec un tènement voisin, dans les cas suivants :

- lorsqu'elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- lorsque la construction projetée présente sur la limite une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 3,50 m ;

Exemples d'application :





Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les opérations d'aménagement d'ensemble* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (CES) est fixé à 0,50.

ARTICLE 1AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. En tout état de cause, la hauteur* maximale est fixée à 10 m sauf pour les constructions

dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum dont la hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

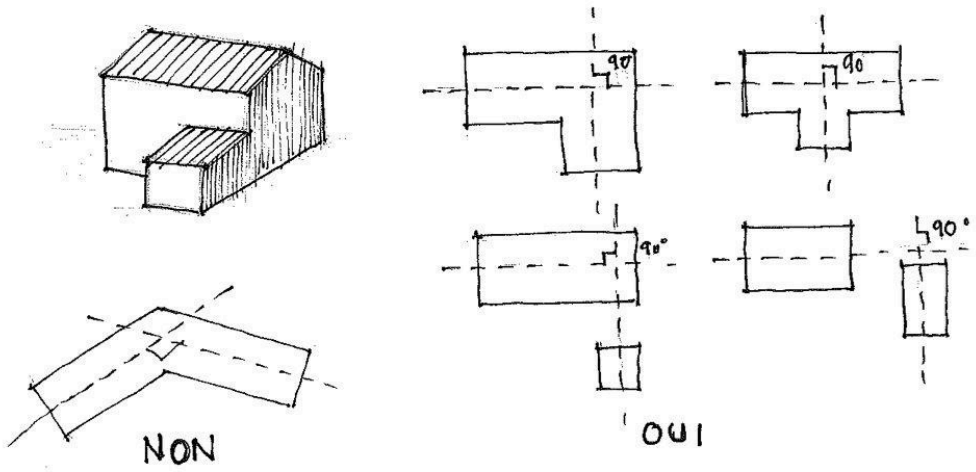
ARTICLE 1AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

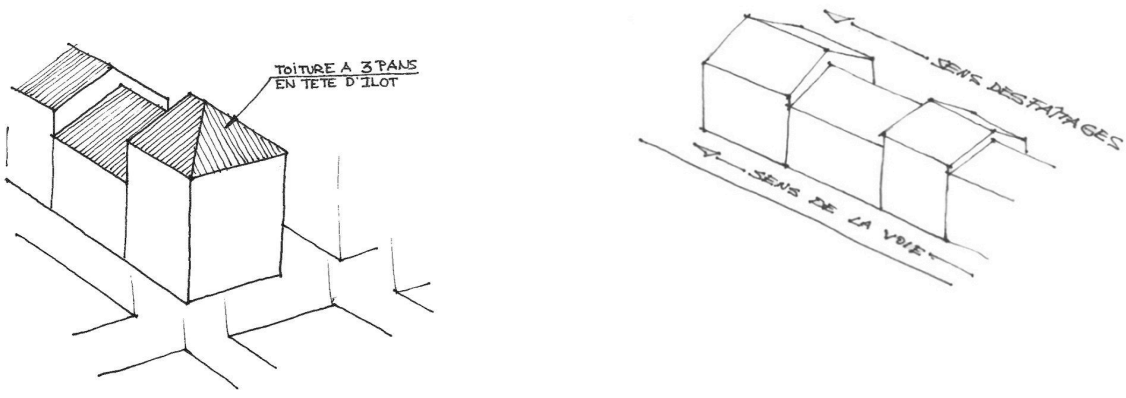
Volumes :

Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants.



Sens de faîtage :

Les faîtages sont réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment.



Implantations des constructions dans la pente :

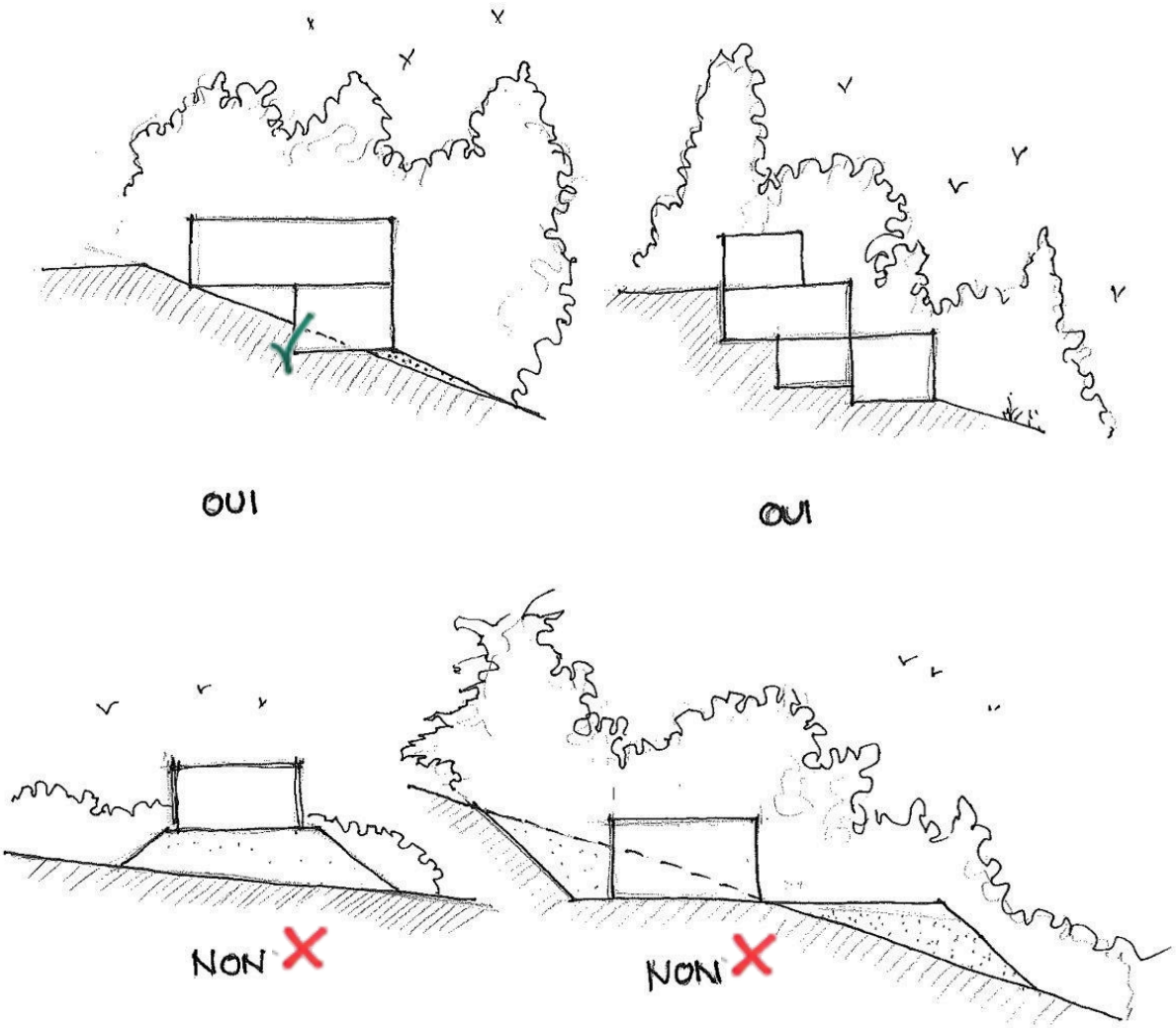
La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

L'implantation du bâtiment est aussi sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui la borde.

Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel.Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur des talus créés est limitée à un mètre. Ils doivent être végétalisés



Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.
- Type dalle gazon, perméable,
- Pavés de pierre,

- Pavés auto-bloquants peuvent être utilisés dans la mesure où ils sont carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

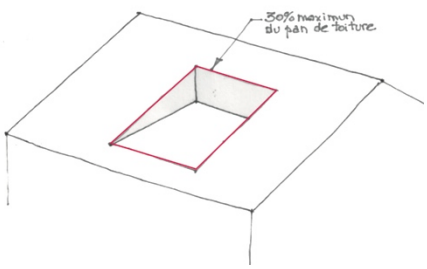
La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

- Toitures

11-2-1– FORMES ET PENTES

La création de tropéziennes est soumise à conditions :

Elles ne peuvent occuper au plus 30% de la surface du pan de toiture où elles s'insèrent,



Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, même éloigné,

Les couleurs des menuiseries et des éléments la composant doivent être en harmonie avec le toit qui les reçoit et s'y fondre.

Les toitures terrasses non végétalisées et non intégrées au paysage ne sont pas autorisées, sauf pour les bâtiments de raccord et garages accolés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les toitures seront à deux pans. Les toitures à trois pans peuvent être utilisées en tête d'îlots.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

11-2-2 – COUVERTURE ET FAîTAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane.

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée.

Les couleurs de tuile autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli.

Règles particulières pour les constructions neuves

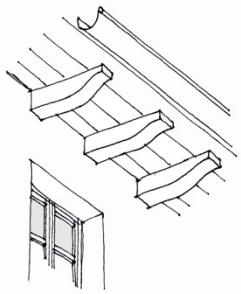
La pente maximum des toitures est de 50%.

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DEBORDS

Règles pour les constructions existantes

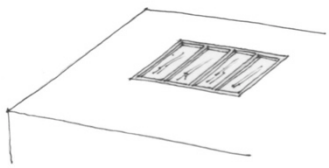
Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles pourront être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.



11-2-4 – OUVERTURES DANS LE TOIT

Les châssis et armatures de verrières sont en métal de couleur brun sombre. La proportion du châssis sera plus haute que large.

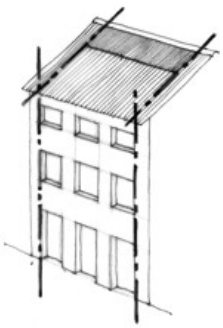


11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils sont intégrés dans la toiture,
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,
- Ils sont en un seul élément.
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe.



PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE : respect des lignes architecturales du bâtiment

- Façades

11-3-1 FORMES

Règles particulières pour les constructions existantes

L'ensemble de l'ornementation d'un bâtiment doit être sauvegardé : appuis et chambranles des baies, bandeau, corniche, larmier, linteaux sculptés, médaillons, etc. Il peut être

restituée si l'ornementation est lacunaire (bandeau, larmier encadrements appuis, balconnet ...).

Les décors peints existants sont conservés, ou reconstitués à l'identique en cas d'impossibilité de conservation.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

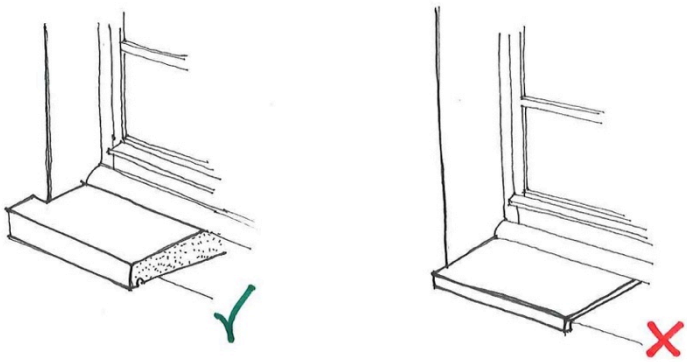
Des finitions de façade plus contemporaines, dans la mesure où la texture, la couleur et la planéité s'accorde avec l'environnement bâti, peuvent être autorisées. Les matériaux doivent être mats, non réfléchissants.

11-3-3 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieure est autorisée, sous réserve de :

- Être recouverte d'enduit comme mentionné ci-dessus.
- Les décrochés liés à l'interruption de l'isolant doivent être soignés et être en cohérence avec les caractéristiques de l'existant.

- Les appuis de baies devront être réalisés en matériaux plein, les tôles pliées sont interdites.



11-3-4 OUVERTURES DANS LES MURS

Les percements seront traités en harmonie avec le contexte urbain.

Les nouvelles baies doivent entrer dans les lignes de composition de la façade : Superposition des baie, égalité des hauteurs, hiérarchie verticale. Elles doivent être en harmonie avec la façade qui les reçoit.

11-3-5 MENUISERIES

Les matériaux, partitions et coloration des portes, fenêtres et occultations doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

Coloration :

Les menuiseries sont peintes en harmonie avec la coloration de la façade. Si une coloration de menuiserie ancienne est retrouvée, celle-ci peut s'imposer. Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent

règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites). Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Emplacement des menuiseries neuves :

Les menuiseries sont posées en tableau dans la feuillure prévue à cet effet.

En l'absence de feuillure, elles sont disposées en retrait du nu du mur. La distance retenue doit être homogène pour l'ensemble de l'immeuble.

Dessin des menuiseries neuves :

Les fenêtres :

Les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

Volet - systèmes d'occultation :

Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur une même élévation.

Coloris des volets

Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Coffrets techniques :

Les coffrets techniques sont intégrés à l'élévation, dans une logette fermée par un portillon peint.

11-3-6 GARDE-CORPS - BALCONS

Les garde-corps doivent être identiques sur une même élévation.

Les garde-corps de balcon pleins ou traités en matériaux transparents, translucides, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les créations ont un dessin simple s'inspirant de ceux existants.

11-3-7 AUVENTS - MARQUISES - VERANDAS

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où :

Elles sont localisées à l'intérieur des cours ou jardins, et dans tous les cas, invisibles depuis la rue.

- Leurs volumes sont traités avec simplicité,
- Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec la tonalité générale de la construction principale.
- la structure respecte les lignes composant la façade principale de la construction.

Elles présentent un aspect:

- Menuiserie bois,

- Menuiserie métallique à peindre de couleur de préférence sombre, non réfléchissante, suivant le nuancier déposé en Mairie.

- Menuiserie aluminium de couleur couleur de préférence sombre, non réfléchissante.

11-3-8 ELEMENTS TECHNIQUES

Pas de prescriptions particulières.

– Traitement des rez-de-chaussée

Pas de prescriptions particulières.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,

- Murs avec couvertine en tuiles,

- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer:

Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.
- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Soutènements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE 1AUc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement* doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
d) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble d'au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, piste cyclables).
e) 25% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 25%.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE 1AUc 14 : STATIONNEMENT

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

Des places de stationnement seront exigées pour :

- les constructions d'habitation à raison de 2 places de stationnement par logement nouvellement créé. Dans le cas de projet comprenant plus de 3 logements, il sera prévu 0,5 place visiteur/logement sur l'espace collectif.
- les établissements hôteliers, il doit être aménagé une place pour 10 m² de restaurant et une place par chambre, sauf dans le cas de réhabilitation.
- les entreprises artisanales à raison d'une place pour 50 m² de surface de plancher ; En tout état de cause, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ZONE 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUI est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la zone d'activités en entrée de ville.

Elle est destinée à une urbanisation organisée qui respecte les prescriptions définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUI 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :
   - D'exploitation agricole et d'exploitation forestière
   - d'habitation (logement et hébergement)
   - de commerce et activités de services, sauf dans les cas visés à l'article 2

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers suivants :
   - Les parcs d'attractions ouverts au public.

d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

e) Les équipements collectifs.

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

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation définie et les conditions ci-après :

a) les constructions à usage commercial et de service* ne sont autorisé que si :
   - elles sont liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone,
   - elles présentent un caractère de service pour la zone ;

   En tout état de cause leur surface d'accueil ou de vente ne doit pas excéder 80 m2.

b) La reconstruction à l'identique après sinistre si elle intervient dans les 5 ans suivants le sinistre, et sauf cas particuliers liés à la sécurité.

c) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront suivre les recommandations indiquées dans le cahier de prescriptions de l'étude de risques qui constitue l'annexe 5 du présent PLU et respecter les conditions suivantes :

1°/ Dans les zones d'aléas faibles de ruissellement de versant (**V1**):

Pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet,

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m au-dessus du terrain après construction,

- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entrainés ni polluer les eaux.

Pour des constructions existantes :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou pollunats de façon à ce qu'ils ne puissent être ni entraînés , ni polluer les eaux.

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'agraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,80 m environ au dessus du terrain naturel.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
En tout état de cause, les voiries ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plateforme inférieure à 5 m.

d) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, la voirie d'accès doivent s'accompagner d'un linéaire piéton.

e) les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec les modes de traitement, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagé.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Pour les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, un traitement préalable de ces eaux doit être réalisé avant leur évacuation. Pour cela des ouvrages de pré-traitement peuvent être imposés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE 1AUI 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction un fourreau sera réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec les réseaux publics existants. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

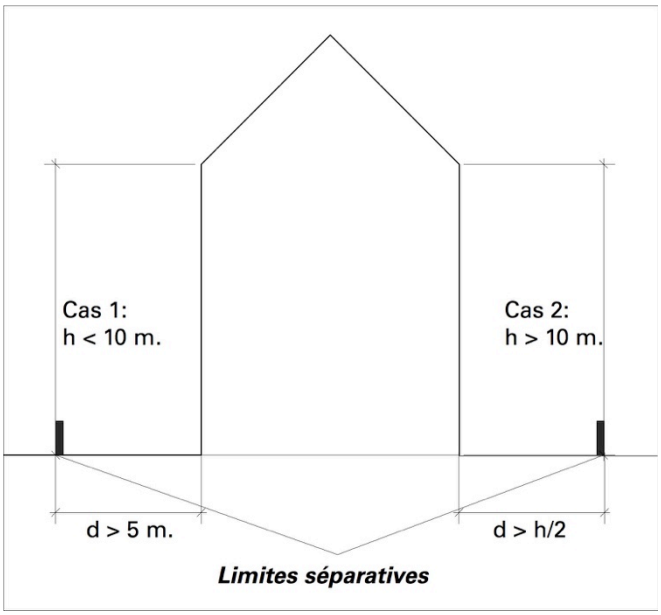
Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être exigée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et à usage de stationnement.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait et la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



DISPOSITIONS GENERALES :

Cette règle peut ne pas être imposée :

- pour les aménagements* et reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants ,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (CES) est fixé à 0,80

ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. En tout état de cause, la hauteur* maximale est fixée à 15,50 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

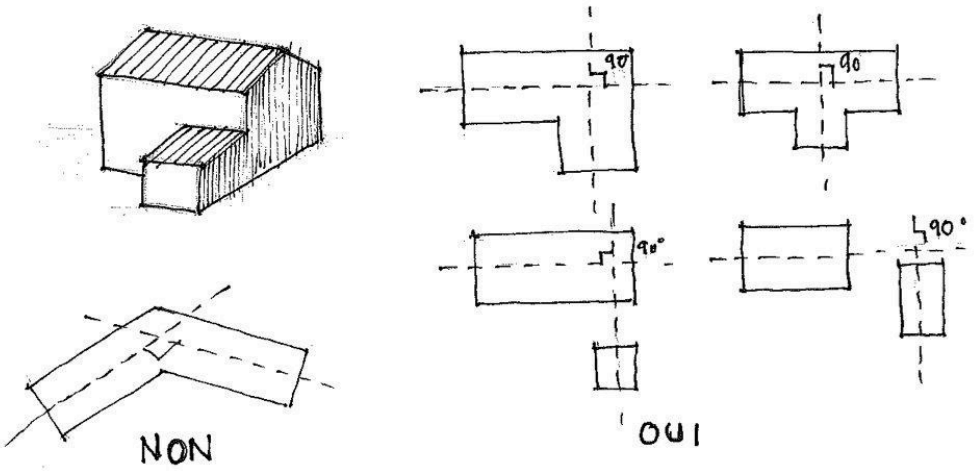
ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

Volumes :

Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants.



Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

L'implantation du bâtiment est aussi sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui la borde.

Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La pente des talus après terrassement ne peut être supérieure à 50%. Les talus créés devront être végétalisés.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées.

- Toitures

11-2-1– FORMES ET PENTES

Les projets d'architecture contemporaine devront s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples seront privilégiés. Les élévations devront respecter le parcellaire ancien. Elles pourront ainsi être fragmentées. Elles devront toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

11-2-2 TOITURES

Formes :

Les toitures seront à deux pans. Les toitures à trois pans elles pourront être utilisées dans le cas des têtes d'îlots.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

La pente de toiture n'excède pas 35%.

- Façades

11-3-1 FORMES

Pas de règle particulière.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Les bardages en bois pourront être utilisés. Ils sont soit en teinte naturelle, soit coloré en gris, imitant le vieillissement naturel du bois.

L'utilisation de bardages métalliques peut être autorisé. Ils devront être mats et leurs couleurs doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur sombre et neutre, elle doit respecter le nuancier établi et consultable en Mairie.

11-3-3 MENUISERIES

Pour les portes, fenêtres et occultations, leurs partitions, leurs matériaux et leur coloration devront être homogènes sur un même bâtiment.

Coloration :

Les menuiseries seront peintes dans l'harmonie de la coloration de la façade.

Réseaux coffrets techniques :

Les coffrets techniques seront intégrés au bâtiment ou à la clôture.

– Abords

Abords

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,
- Murs avec couvertine en tuiles,
- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer en bordure de la voie publique :

Les clôtures seront construites sur l'alignement et mesureront 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou d'un treillis soudé, doublé ou non d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comportera au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Soutènements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement* doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE 1AUI 14 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, tertiaire le nombre de places de stationnements doit être suffisant à l'échelle du tènement pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole* ou à des coopératives agricoles,
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- autorisées sous conditions pour les constructions existantes à l'article 2.

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

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

a) Les constructions à usage d'activité agricole ne peuvent autorisées que si elles sont nécessaires à des exploitations justifiant d'au moins une demi SMI (surface minimum d'installation) ;

b) Dans le cas de lacréation d'un nouveau site d'exploitation, si le projet comprend plusieurs bâtiments, ceux-ci devront former un ensemble continu et cohérent.

c) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que cette construction soit :
   - destinée au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire à une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI* pour assurer son fonctionnement et sa surveillance ;
   - intégrée au volume du bâtiment principal de l'exploitation et dans le cas de contraintes particulières (sanitaires, topographiques, règlementaires, paysagères…) dans un rayon de 50 mètres maximum ;

d) Les travaux suivants concernant les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² :
   - L'aménagement* et l'extension* des constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et dans la mesure où l'extension ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher;

e) Les constructions à usage d'annexes* :
   - lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite de deux annexes dont l'emprise au sol ne peut dépasser 40 m^2 chacune et situées dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale existante ;
   - Pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les annexes, excepté les piscines, sont interdites. En tout état de cause, les piscines sont admises uniquement dans un rayon de 20 m autour de ces constructions.

f) Pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sont admis en préservant leur qualité patrimoniale, dans le respect des dispositions détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.

g) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire). En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

h) Les constructions et installations nécessaires à des Services Publics* ou à des équipements collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

i) Les bâtiments d'élevage, sauf cas d'extension d'un bâtiment existant, doivent respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront suivre les recommandations indiquées dans le cahier de prescriptions de l'étude de risques qui constitue l'annexe 5 du présent PLU et respecter les conditions suivantes :

1°/ Dans les zones d'aléas faibles de ruissellement de versant (**V1**):

Pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet,

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m au-dessus du terrain après construction,

- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entrainés ni polluer les eaux.

Pour des constructions existantes :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou pollunats de façon à ce qu'ils ne puissent être ni entraînés , ni polluer les eaux.

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'agraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,80 m environ au dessus du terrain naturel.

2°/ Dans les zones d'aléas faibles de glissement de terrain (**G1**):

Pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

d) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

a) Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.
c) A l'exception des effluents rejetés compatibles avec les modes de traitement, l'évacuation des effluents agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.
d) En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve que celui-ci respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagé.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Pour les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, un traitement préalable de ces eaux doit être réalisé avant leur évacuation. Pour cela des ouvrages de pré-traitement pourront être imposés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées a au moins 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

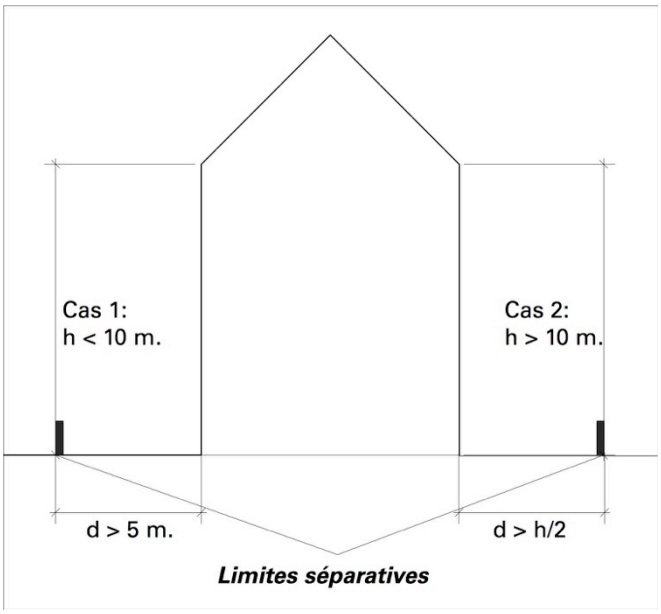
Toutefois, dans le cas des reculs indiqués sur le plan de zonage (« trouées » par rapport aux RD2 et RD71), le retrait sera au minimum de 10 mètres.

Cette règle peut ne pas être exigées pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,

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

Les constructions doivent être implantées en retrait et la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Cette règle peut ne pas être imposée :

- pour les aménagements* et reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants ,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions d'habitations autorisées, la hauteur* maximale est fixée à 10 m.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur* maximale est de 12,50 m.

La hauteur maximale des bâtiments dont la surface d'emprise au sol est de 15 m^2 maximum est de 4 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

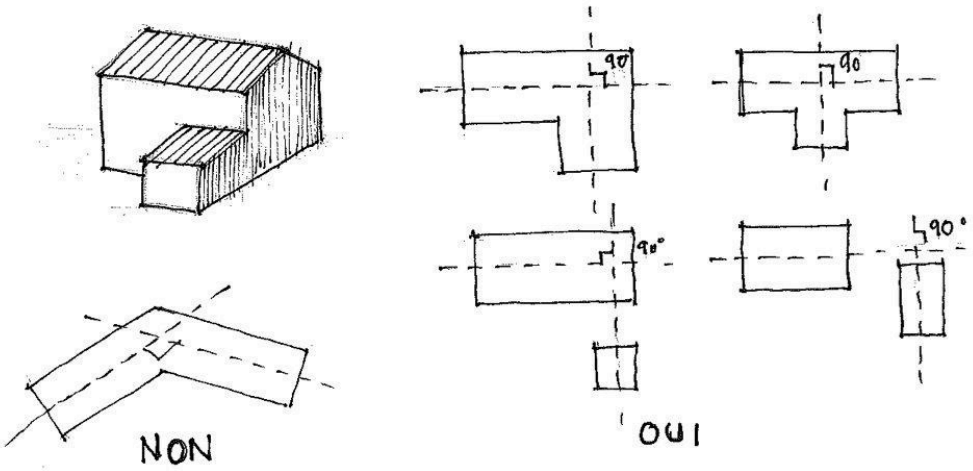
ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

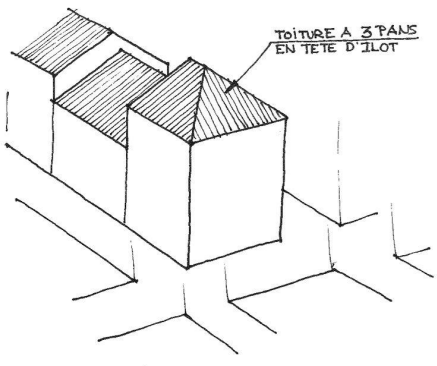
Volumes :

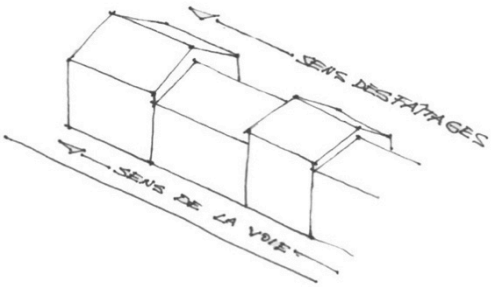
Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants.



Sens de faîtage :

Les faîtages sont réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment.





Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

L'implantation du bâtiment est aussi sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui la borde.

Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel.Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés. Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La pente des talus après terrassement ne peut être supérieure à 50%. Les talus créés devront être végétalisés.

Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.
- Type dalle gazon, perméable,
- Pavés de pierre,
- Pavés auto-bloquants peuvent être utilisés dans la mesure où ils sont carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

- Toitures

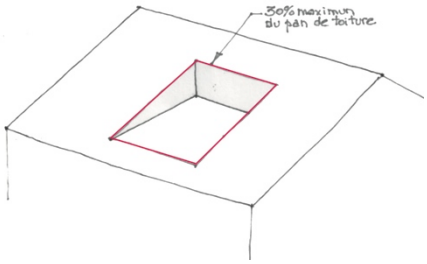
11-2-1– FORMES ET PENTES

La création de tropéziennes est soumise à conditions :

Elles ne peuvent occuper au plus 30% de la surface du pan de toiture où elles s'insèrent,

Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, même éloigné,

Les couleurs des menuiseries et des éléments la composant doivent être en harmonie avec le toit qui les reçoit et s'y fondre.



Les toitures terrasses non végétalisées et non intégrées au paysage ne sont pas autorisées, sauf pour les bâtiments de raccord et garages accolés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les toitures seront à deux pans. Les toitures à trois pans peuvent être utilisées en tête d'îlots.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

11-2-2 – COUVERTURE ET FAîTAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane.

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée.

Les couleurs de tuile autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli.

Règles particulières pour les constructions neuves

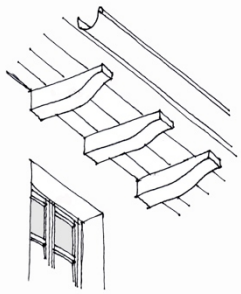
La pente maximum des toitures est de 50%.

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DEBORDS

Règles pour les constructions existantes

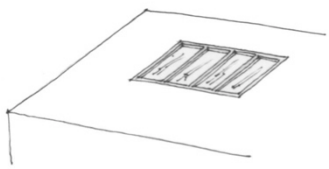
Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles pourront être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.



11-2-4 – OUVERTURES DANS LE TOIT

Les châssis et armatures de verrières sont en métal de couleur brun sombre. La proportion du châssis sera plus haute que large.

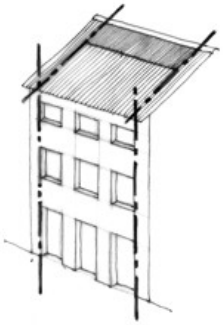


11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils sont intégrés dans la toiture,
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,
- Ils sont en un seul élément.
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe.



PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE : respect des lignes architecturales du bâtiment

- Façades

11-3-1 FORMES

Règles particulières pour les constructions existantes

L'ensemble de l'ornementation d'un bâtiment doit être sauvegardé : appuis et chambranles des baies, bandeau, corniche, larmier, linteaux sculptés, médaillons, etc. Il peut être restituée si l'ornementation est lacunaire (bandeau, larmier encadrements appuis, balconnet ...).

Les décors peints existants sont conservés, ou reconstitués à l'identique en cas d'impossibilité de conservation.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

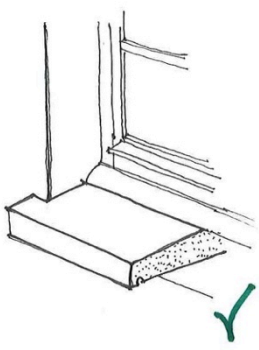
Des finitions de façade plus contemporaines, dans la mesure où la texture, la couleur et la planéité s'accorde avec l'environnement bâti, peuvent être autorisées. Les matériaux doivent être mats, non réfléchissants.

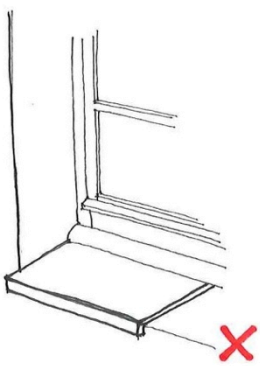
11-3-3 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieure est autorisée, sous réserve de :

- Être recouverte d'enduit comme mentionné ci-dessus.
- Les décrochés liés à l'interruption de l'isolant doivent être soignés et être en cohérence avec les caractéristiques de l'existant.

- Les appuis de baies devront être réalisés en matériaux plein, les tôles pliées sont interdites.





11-3-4 OUVERTURES DANS LES MURS

Les percements seront traités en harmonie avec le contexte urbain.

Les nouvelles baies doivent entrer dans les lignes de composition de la façade : Superposition des baie, égalité des hauteurs, hiérarchie verticale. Elles doivent être en harmonie avec la façade qui les reçoit.

11-3-5 MENUISERIES

Les matériaux, partitions et coloration des portes, fenêtres et occultations doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

Coloration :

Les menuiseries sont peintes en harmonie avec la coloration de la façade. Si une coloration de menuiserie ancienne est retrouvée, celle-ci peut s'imposer. Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites). Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Emplacement des menuiseries neuves :

Les menuiseries sont posées en tableau dans la feuillure prévue à cet effet.

En l'absence de feuillure, elles sont disposées en retrait du nu du mur. La distance retenue doit être homogène pour l'ensemble de l'immeuble.

Dessin des menuiseries neuves :

Les fenêtres :

Les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

Volet - systèmes d'occultation :

Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur une même élévation.

Coloris des volets

Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Coffrets techniques :

Les coffrets techniques sont intégrés à l'élévation, dans une logette fermée par un portillon peint.

11-3-6 GARDE-CORPS - BALCONS

Les garde-corps doivent être identiques sur une même élévation.

Les garde-corps de balcon pleins ou traités en matériaux transparents, translucides, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les créations ont un dessin simple s'inspirant de ceux existants.

11-3-7 AUVENTS - MARQUISES - VERANDAS

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où :

Elles sont localisées à l'intérieur des cours ou jardins, et dans tous les cas, invisibles depuis la rue.

- Leurs volumes sont traités avec simplicité,
- Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec la tonalité générale de la construction principale.
- la structure respecte les lignes composant la façade principale de la construction.

Elles présentent un aspect:

- Menuiserie bois,
- Menuiserie métallique à peindre de couleur de préférence sombre, non réfléchissante, suivant le nuancier déposé en Mairie.
- Menuiserie aluminium de couleur couleur de préférence sombre, non réfléchissante.

11-3-8 ELEMENTS TECHNIQUES

Tunnels, châssis et serres :

Les tunnels, châssis, serres seront de couleur sombre (gris, vert atténué). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites. Les serres de production (structure métallique et verre) auront une armature de couleur sombre.

– Traitement des rez-de-chaussée

Pas de prescriptions particulières.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,
- Murs avec couvertine en tuiles,
- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer:

Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.

- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Soutènements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement* doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
d) Des rideaux de végétation peuvent être imposés, afin de masquer les constructions ou installations.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE A 14 : STATIONNEMENT

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

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux, des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² :
   - L'aménagement* et l'extension* des constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et dans la mesure où l'extension ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher;

b) Les constructions à usage d'annexes* :
   - lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite de deux annexes dont l'emprise au sol ne peut dépasser 30 m² chacune et situées dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale existante ;
   - Pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les annexes, excepté les piscines, sont interdites. En tout état de cause, les piscines sont admises uniquement dans un rayon de 20 m autour de ces constructions.

c) Pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sont admis en préservant leur qualité patrimoniale, dans le respect des dispositions détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.

d) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire). En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

e) Les constructions et installations nécessaires à des Services Publics* ou à des équipements collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

f) Les installations et travaux divers suivants :
   - Les travaux nécessaires pour réduire les risques naturels (ruissellement d'eau pluviales, etc…)
   - Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire). En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

g) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-2, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront suivre les recommandations indiquées dans le cahier de prescriptions de l'étude de risques qui constitue l'annexe 5 du présent PLU et respecter les conditions suivantes :

1°/ Dans les zones d'aléas faibles de crues torrentielles (**T1**) :

Pour les projets nouveaux :

- Application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) de 0,5,

- Accès prioritairement par l'aval , ou réalisé de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet,

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction,

- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entrainés ni polluer les eaux.

Pour des constructions existantes :

- Dans la mesure du possible et dans le cadre de travaux de rénovation, protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'agraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines ; ou

surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,80 m environ au dessus du terrain naturel.

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou pollunats de façon à ce qu'ils ne puissent être ni entraînés , ni polluer les eaux.

2°/ Dans les zones d'aléas faibles de glissement de terrain (**G1**):

Pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

Dans les secteurs de zone humide repérés sur le plan de zonage, seuls les aménagements et constructions nécessaires aux services publics et équipements collectifs peuvent être autorisés.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c) Les accès et voiries, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

d) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

a) Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à a charge exclusive du propriétaire et doivent être conçus pour se raccorder au réseau séparatif.
c) A l'exception des effluents rejetés compatibles avec les modes de traitement, l'évacuation des effluents agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.
d) En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve que celui-ci respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement ;
b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau séparatif ou dans le milieu naturel doit respecter un débit de fuite acceptable de 10 litres/seconde/hectare de surface aménagé.

Par ailleurs, les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Enfin, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Pour les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, un traitement préalable de ces eaux doit être réalisé avant leur évacuation. Pour cela des ouvrages de pré-traitement pourront être imposés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE N 5 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Toutefois, dans le cas des reculs indiqués sur le plan de zonage (« trouées » par rapport aux RD2 et RD71), le retrait sera au minimum de 10 mètres.

Cette règle peut ne pas être exigées pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Cette règle peut ne pas être imposée :

- pour les aménagements* et reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 10,00 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

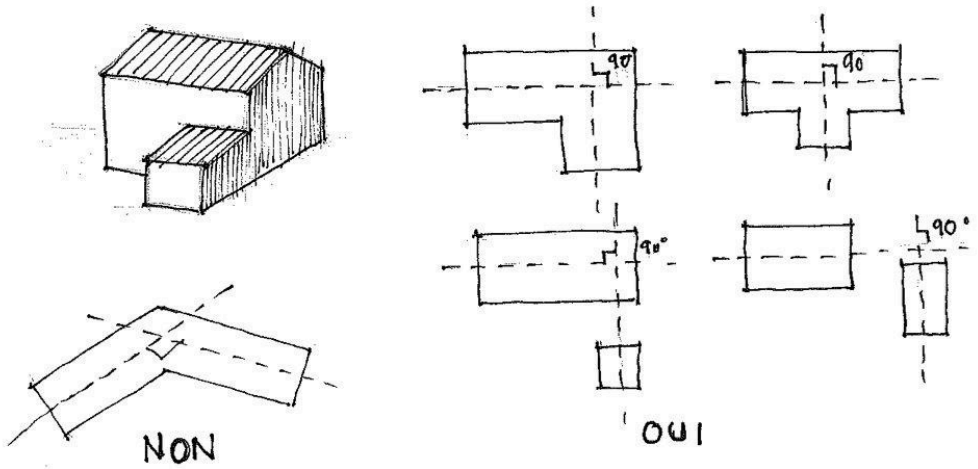
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Généralités :

11-1-1 - VOLUMES – IMPLANTATION – ACCÈS :

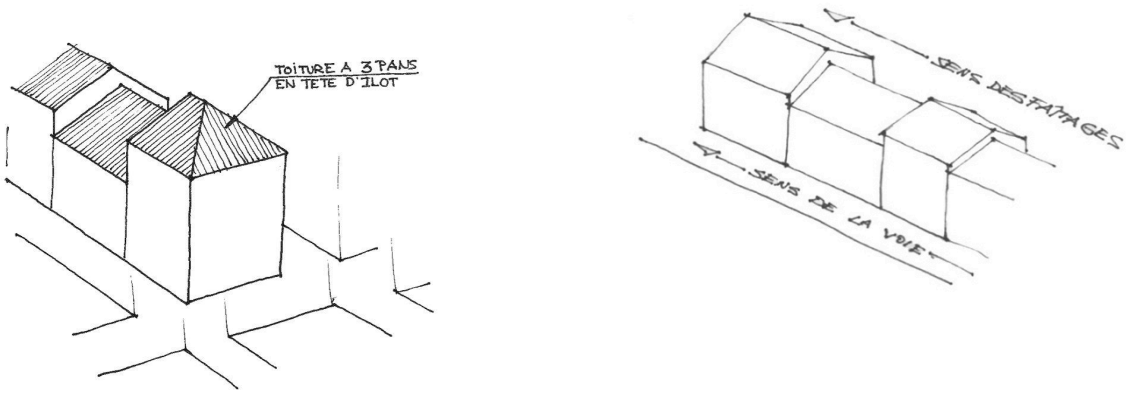
Volumes :

Afin d'assurer une parfaite intégration, la volumétrie des constructions est simple, même dans le cas de bâtiments importants. Les volumes sont disposés en plan en angle droit, même si les volumes ne sont pas attenants.



Sens de faîtage :

Les faîtages sont réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment.



En bout d'îlots, l'usage d'une croupe est autorisé.

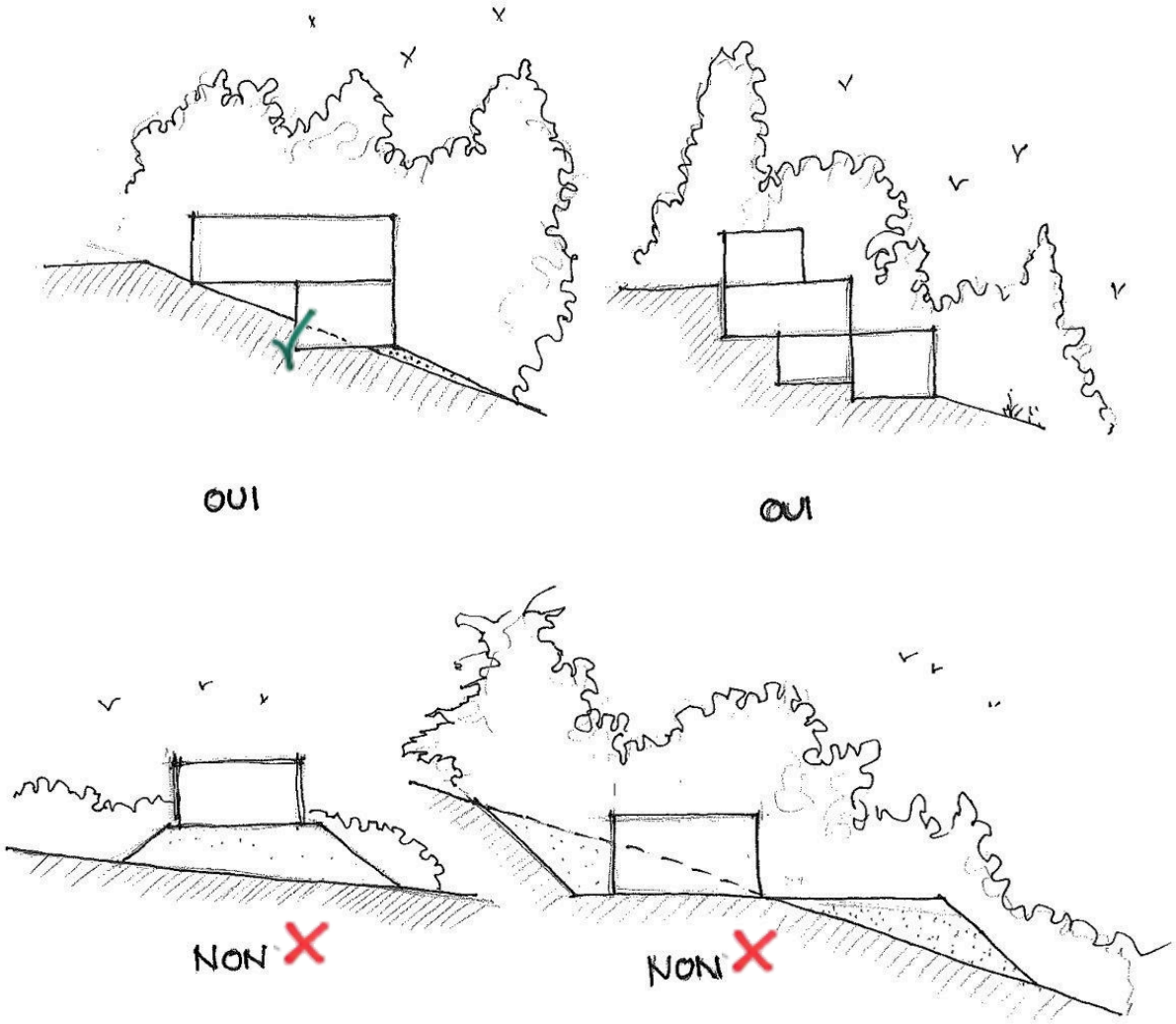
Implantations des constructions dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. C'est le bâtiment qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

L'implantation du bâtiment est aussi sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie qui la borde.

Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel.Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés. Les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur des talus créés est limitée à un mètre.



Chemins d'accès aux parcelles :

Les chemins d'accès aux parcelles doivent être traités avec soin. Les eaux de ruissellements doivent soit être absorbées, soit être canalisées et ne pas se déverser sur le domaine public.

Les aspects possibles sont les suivants :

- Enrobé grenaillé de couleur grise,
- Stabilisé dont la couleur sera en harmonie avec la couleur de la terre environnante.

- Type dalle gazon, perméable,
- Pavés de pierre,
- Pavés auto-bloquants peuvent être utilisés dans la mesure où ils sont carrés ou rectangulaires, monochromes et dans une couleur en harmonie avec les terres environnantes.

11-1-2 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'architecture contemporaine doivent s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager du lieu où ils s'implantent.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes , une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Les immeubles nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue. Leurs lignes principales de construction doivent s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit.

Dans le cas de constructions neuves proposant une forme et un langage architectural innovant, une plus grande souplesse peut être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les façades, les volumes et les menuiseries.

Néanmoins, les façades planes et les volumes simples sont privilégiés. Les élévations doivent respecter le parcellaire ancien. Elles peuvent ainsi être fragmentées. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti,

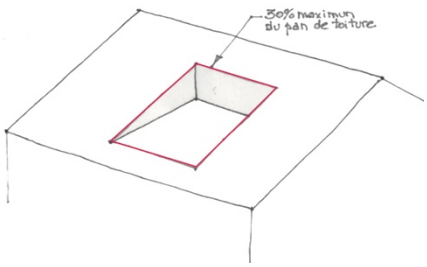
La composition de ces architectures doit respecter cependant les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition en travées

- Toitures

11-2-1– FORMES ET PENTES

La création de tropéziennes est soumise à conditions :

Elles ne peuvent occuper au plus 30% de la surface du pan de toiture où elles s'insèrent,



Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, même éloigné,

Les couleurs des menuiseries et des éléments la composant doivent être en harmonie avec le toit qui les reçoit et s'y fondre.

Les toitures terrasses non végétalisées et non intégrées au paysage ne sont pas autorisées, sauf pour les bâtiments de raccord et garages accolés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les toitures seront à deux pans. Les toitures à trois pans peuvent être utilisées en tête d'îlots.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m2 maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

11-2-2 – COUVERTURE ET FAîTAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane.

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée.

Les couleurs de tuile autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli.

Règles particulières pour les constructions neuves

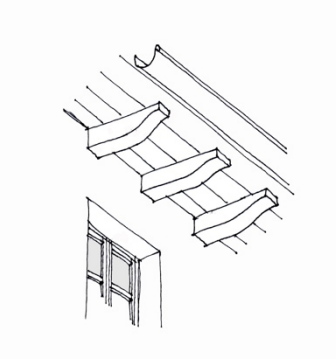
La pente maximum des toitures est de 50%.

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DEBORDS

Règles pour les constructions existantes

Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles pourront être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.



Règles pour constructions neuves

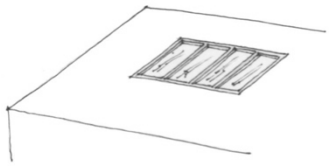
Les passés de toiture ont un débord égal ou supérieur à 50 cm en projection horizontale.

Elles sont réalisées avec un aspect soit :
* Chevrons et volige,
* Brique, ou en tuile,

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles peuvent être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.

11-2-4 – OUVERTURES DANS LE TOIT

Les châssis et armatures de verrières sont en métal de couleur brun sombre. La proportion du châssis sera plus haute que large.

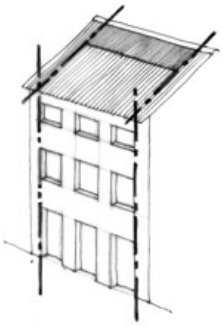


11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils sont intégrés dans la toiture,
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,
- Ils sont en un seul élément.
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe.



PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE : respect des lignes architecturales du bâtiment

- Façades

11-3-1 FORMES

Règles particulières pour les constructions existantes

L'ensemble de l'ornementation d'un bâtiment doit être sauvegardé : appuis et chambranles des baies, bandeau, corniche, larmier, linteaux sculptés, médaillons, etc. Il peut être restituée si l'ornementation est lacunaire (bandeau, larmier encadrements appuis, balconnet ...).

Les décors peints existants sont conservés, ou reconstitués à l'identique en cas d'impossibilité de conservation.

11-3-2 ASPECTS AUTORISÉS

Les matériaux qui, par leur nature, ne sont pas destinés à rester apparents sont enduits.

Les coloris doivent respecter le nuancier consultable en mairie.

Règles particulières pour les constructions existantes

En façades sont admis les aspects suivants :

- Enduit de type « enduits lissés » ou «talochés fins ».
- Rejointoiements affleurant, grattés à la truelle ou brossés.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites)

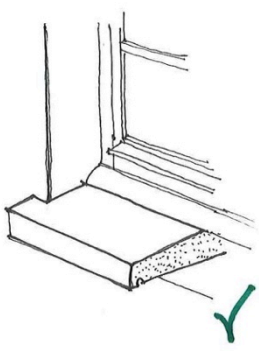
Des finitions de façade plus contemporaines, dans la mesure où la texture, la couleur et la planéité s'accorde avec l'environnement bâti, peuvent être autorisées. Les matériaux doivent être mats, non réfléchissants.

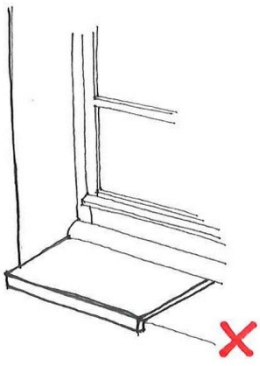
11-3-3 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieure est autorisée, sous réserve de :

- Être recouverte d'enduit comme mentionné ci-dessus.
- Les décrochés liés à l'interruption de l'isolant doivent être soignés et être en cohérence avec les caractéristiques de l'existant.

- Les appuis de baies devront être réalisés en matériaux plein, les tôles pliées sont interdites.





11-3-4 OUVERTURES DANS LES MURS

Les percements seront traités en harmonie avec le contexte urbain.

Les baies créées doivent soit être de forme carrée, soit avoir la proportion d'un rectangle dont la plus grande dimension sera verticale.

Les nouvelles baies doivent entrer dans les lignes de composition de la façade : Superposition des baie, égalité des hauteurs, hiérarchie verticale. Elles doivent être en harmonie avec la façade qui les reçoit.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les baies anciennes ne peuvent être modifiées, sauf pour revenir à un état ancien.

11-3-5 MENUISERIES

Les matériaux, partitions et coloration des portes, fenêtres et occultations doivent être homogènes sur un même immeuble (partie habitation).

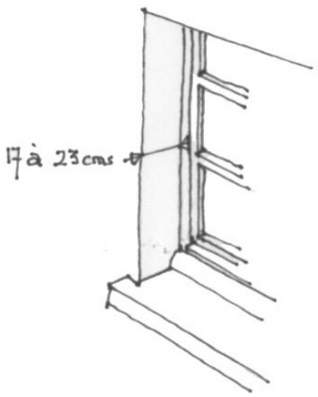
Coloration :

Les menuiseries sont peintes en harmonie avec la coloration de la façade. Si une coloration de menuiserie ancienne est retrouvée, celle-ci peut s'imposer. Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites). Les blancs ou coloris clairs sont interdits.

Emplacement des menuiseries neuves :

Les menuiseries sont posées en tableau dans la feuillure prévue à cet effet.

En l'absence de feuillure, elles sont disposées en retrait du nu du mur dans une fourchette de 17 à 23 cms. La distance retenue doit être homogène pour l'ensemble de l'immeuble.



Dessin des menuiseries neuves :

Les portes neuves sur rue :

Les portes d'un dessin étranger au bâti ancien local ne sont pas autorisées.

Les fenêtres :

Les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

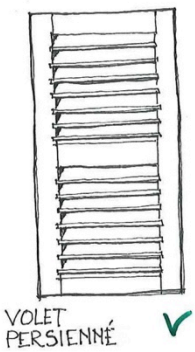
Volet - systèmes d'occultation :

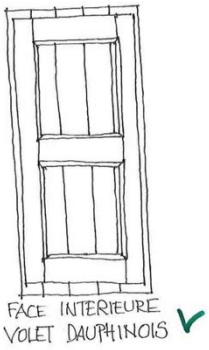
Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur une même élévation.

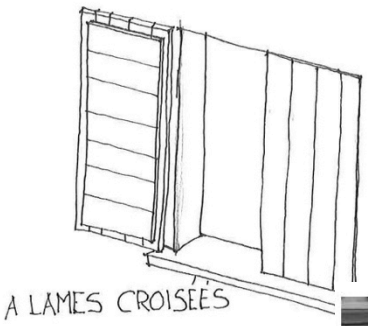
Les volets barre et écharpe (Z), non conformes à la tradition locale sont interdits

Règles particulières pour les constructions existantes

Les volets, s'il y en a, sont battants en façade.







Les volets roulants qui devront être dissimulés à l'arrière d'un lambrequin en bois ou métal découpé, ou intégrés dans la maçonnerie.

Les volets pliants en tableau ne sont pas autorisés.

Coloris des volets

Les couleurs des volets sont identiques sur une même élévation, et sont sobres et non-vives. Le blanc ou approchant est interdit (coulisses y compris).

Elles doivent respecter le nuancier consultable en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites).

Coffrets techniques :

Les coffrets techniques sont intégrés à l'élévation, dans une logette fermée par un portillon peint.

11-3-6 GARDE-CORPS - BALCONS

Les garde-corps doivent être identiques sur une même élévation.

Les garde-corps de balcon pleins ou traités en matériaux transparents, translucides, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

Règles particulières pour les constructions existantes

Les créations ont un dessin simple s'inspirant de ceux existants.

11-3-7 AUVENTS - MARQUISES - VERANDAS

Règles particulières pour les constructions existantes

Les auvents doivent être adaptés au caractère de l'architecture du bâtiment principal et de l'environnement architectural et paysager.

Les ouvrages simples du type marquise, (auvent avec une structure métallique discrète, recouverte de verre armé) sont imposés.

Les ouvrages en structure bois couverte de tuile peuvent être autorisés s(ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où :

Elles sont localisées à l'intérieur des cours ou jardins, et dans tous les cas, invisibles depuis la rue.

- Leurs volumes sont traités avec simplicité,
- Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec la tonalité générale de la construction principale.
- la structure respecte les lignes composant la façade principale de la construction.

Elles présentent un aspect:

- Menuiserie bois,

- Menuiserie métallique à peindre de couleur de préférence sombre, non réfléchissante, suivant le nuancier déposé en Mairie.

- Menuiserie aluminium de couleur couleur de préférence sombre, non réfléchissante.

11-3-8 ELEMENTS TECHNIQUES

Pas de prescriptions particulières.

– Traitement des rez-de-chaussée

Pas de prescriptions particulières.

– Clôtures et murs de soutènement

Clôture existante :

Les murs de clôture suivants, existants en bordure de la voie publique, sont maintenus :

- Murs surmontés d'une grille en fer forgé ou en fonte,

- Murs avec couvertine en tuiles,

- Murs avec couvertine en pierre ou en maçonnerie enduites.

Clôture à créer:

Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.

- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée.

Soutènements :

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il peut être surmonté d'un dispositif à la claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'un espace public ou collectif, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voirie, la hauteur de la partie pleine de la clôture côté voie, ne doit pas excéder 1,20 m.

Les enrochements cyclopéens sont interdits. Les gabions réalisés en pierres locales, sans galets, et les talus végétalisés sont autorisés.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement* doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
b) Les essences locales sont à privilégier ainsi qu'une mixité des essences.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations correspondant à des arbres de haut jets. Il y aura au moins un arbre pour huit emplacements.
d) Des rideaux de végétation peuvent être imposés, afin de masquer les constructions ou installations.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE N 14 : STATIONNEMENT

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

ANNEXE 1 – Image du nuancier

NUANCIER POUR LES FACADES (CENTRE)

RAPPEL : Il s'agit d'une image du nuancier déposé en Mairie.

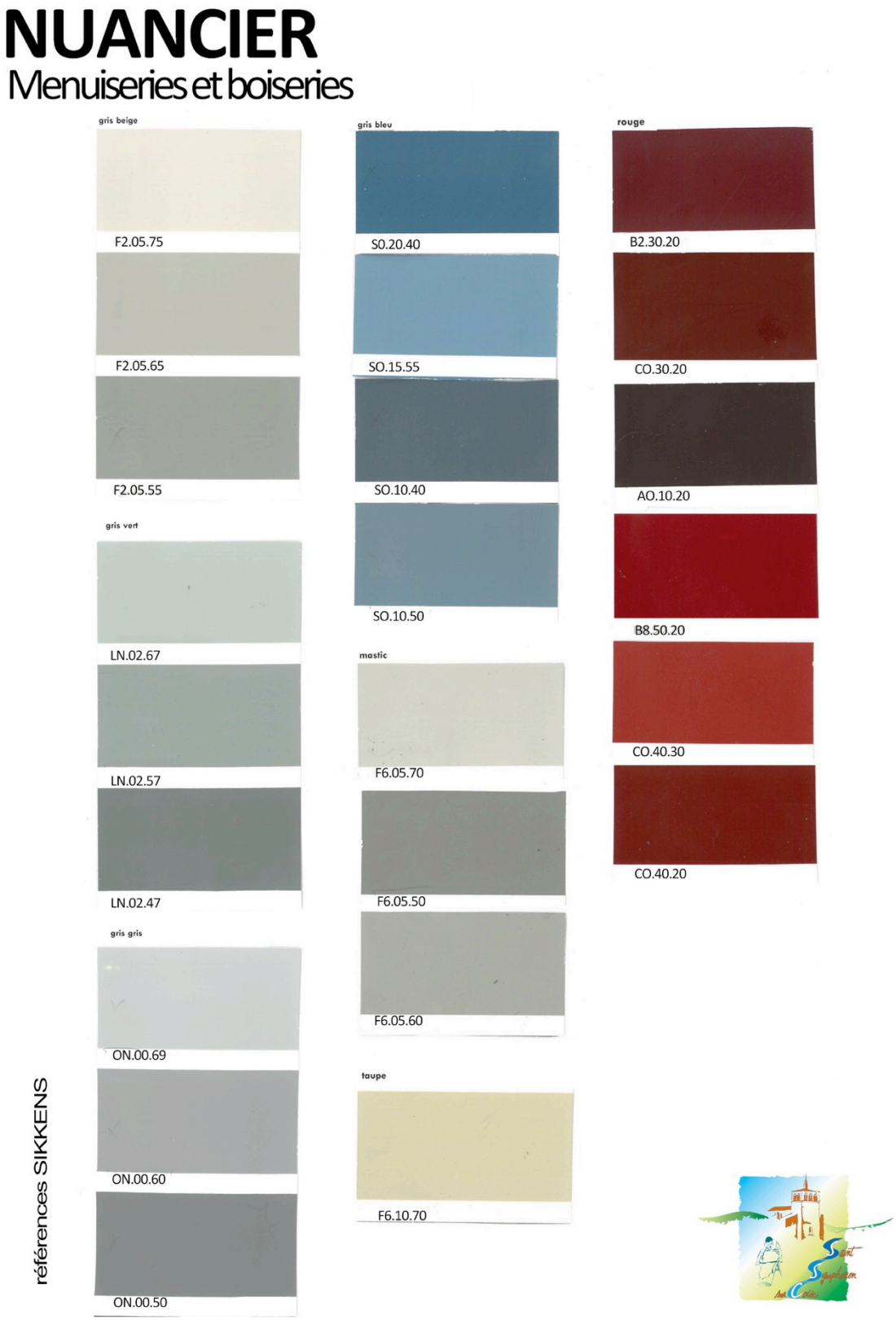
Seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites.

NUANCIER POUR LES FACADES (HORS CENTRE)

RAPPEL : Il s'agit d'une image du nuancier déposé en Mairie.

Seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites.

NUANCIER POUR LES MENUISERIES



RAPPEL : Il s'agit d'une image du nuancier déposé en Mairie.

Seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites.