



COMMUNE DE FARGES

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE LA FARGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 5 : REGLEMENT ECRIT

Arrêté le : 05/09/2013

Approuvé le : 22/01/2015



Adresse :

Immeuble "33 Street"
33 Route de Chevennes
74960 CRAN-GEVRIER

Téléphone : 04 50 52 81 43

Télécopie : 04 50 52 47 76



DEFINITIONS

Restaurant : activité consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour consommation immédiate sur place, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels ou de self-services.

A TITRE D'INFORMATION

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA - zone urbaine dense

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UA sont interdits :

1. Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
2. Les constructions à destination d'activités industrielles,
3. Les constructions à destination d'activités artisanales excepté celles autorisées à l'article UA2,
4. Les constructions à destination d'entrepôts liés au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux,
5. Les déchets, dépôts de matériaux non domestiques, les dépôts de structures, châssis de véhicules, les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisme en cours de validité.
6. Les terrains de camping
7. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes)
8. Pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7. l'extension des constructions
9. Pour les quartiers ou ilots repérés au titre de l'article L123-1-5 al7, toute nouvelle construction
10. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

En zone UAh sont interdits :

1. Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
2. Les constructions à destination d'activités industrielles,
3. Les constructions à destination d'activités artisanales
4. Les destinations à destination de commerces,
5. Les constructions à destination d'entrepôts liés au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux,
6. Les déchets, dépôts de matériaux non domestiques, les dépôts de structures, châssis de véhicules, les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisme en cours de validité.
7. Les terrains de camping
8. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes)
9. Pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7. l'extension des constructions
10. Pour les quartiers ou ilots repérés au titre de l'article L123-1-5 al7, toute nouvelle construction

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les activités artisanales à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique,

Les travaux dans les bâtiments existants à destination d'exploitation agricole sont autorisés dans le volume existant.

Les exhaussements de sol qu'à la condition d'être liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics, conformément à l'article UA11.

Les annexes liées à une construction d'habitation à condition d'être inférieures à 50m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière. La superficie des piscines n'est pas prise en compte dans ce calcul.

Pour les constructions en zone exposée au risque d'inondation ou au ruissellement, conformément au schéma d'eaux pluviales, toutes les mesures nécessaires devront être prises en compte pour sécuriser les bâtiments et pour limiter l'impact sur le libre écoulement des eaux de crues de tout nouvel ouvrage ou aménagement. Les dispositions devront respecter celles précisées au schéma d'eaux pluviales.

Pour toute opération supérieure à 5000m² de surface de plancher ou à 5 logements et plus, il sera imposé 20% de logements sociaux (dont 6% en accession sociale) par rapport au nombre total de logements réalisés dans le projet.

Le changement de destination est autorisé.

Les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7 du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- 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. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

2- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 4.00m minimum (chaussée + accotement).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public par une conduite dont les caractéristiques seront suffisantes et répondant aux dispositions réglementaires.

2- Eaux usées

2.1 Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2.2 L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau.

3- Eaux pluviales

- Limiter le ruissellement

Les constructions doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation **nouvelle** si les eaux pluviales de toitures et des voies d'accès ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet évacué en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Il est impératif de prévoir un trop plein dont la capacité d'évacuation est supérieure à la capacité de l'ouvrage d'entrée afin d'éviter tout débordement.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

4. Electricité, télécommunications.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront respecter les reculs graphiques affichés aux documents graphiques ; dans le cas contraire, elles peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux clôtures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation est libre.

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

Non réglementé

ARTICLE UA9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

La hauteur des constructions est mesurée entre l'aplomb du faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12m pour les constructions présentant une toiture à pans

- 4m pour les constructions présentant une toiture terrasse.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

Pour les serres et abris piscine la hauteur en tout point ne doit pas excéder :

- 1m80 par rapport à la margelle pour les abris de piscines
- 2m00 par rapport au terrain naturel pour les serres

En cas d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

ARTICLE UA11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

1. Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre (par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont limités à + ou - 2m par rapport au terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

2. Toitures

- Pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7 : la pente, le nombre de pans, la couleur et l'aspect des toitures devront être maintenus

- Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions, hors annexes accolées, présenteront deux pans minimum, Les toitures terrasses sont autorisées, à condition d'être dans le cadre d'une extension de construction existante et de présenter un aspect fini ou de toiture végétalisée.

Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins et les serres.

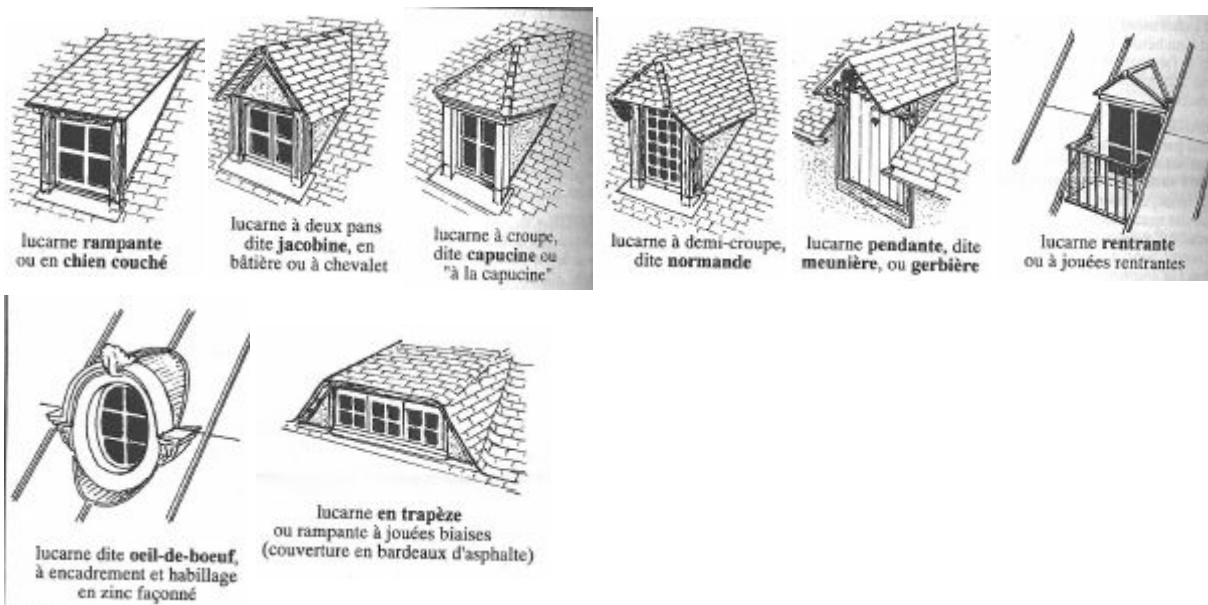
La pente doit être comprise entre 60% et 100% excepté pour les annexes <20m² qui sera d'au minimum 20%.

En cas de reconstruction, de changement de destination ou de réhabilitation les caractéristiques initiales du bâtiment pourront être conservées même si elles ne respectent pas ces règles

La couleur sera brun ou brun-rouge à l'exception des éléments vitrés, de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes qui devront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

3. Ouvertures en toitures

Les ouvertures acceptées pour les toitures supérieures à 60% de pente sont : les lucarnes précisées par les schémas ci-dessous ; les outeaux ; les ouvertures intégrées à la pente du toit (type velux)



Pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7 : seules sont autorisées les ouvertures intégrées à la toiture et de même pente (type velux).

4. Panneaux solaires et tuiles solaires

Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront être intégrés au plan de toiture ou être disposés sur châssis en cas de toiture terrasse.

Les panneaux solaires sur châssis dissociés de la construction sont interdits.

La couleur n'est pas réglementée.

5- façades

- Pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7 : l'aspect et la couleur des façades devront être maintenus.

- Pour les autres constructions :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront **d'aspect enduit** de couleur respectant le nuancier ou d'aspect pierres apparentes.

Utilisation du bois en façade :

- en remplissage d'ouvertures existantes (exemple : portes de granges)
- pour traiter le triangle supérieur des pignons.
- pour l'aspect bois, la couleur respectera le nuancier.
- Pour les annexes, les façades tout bois sont autorisées.

L'aspect madrier ou rondin est interdit.

6-Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées soit d'aspect :

- grillages ou murets et grillages (muret n'excédant pas 65cm) n'excédant pas 1.60m au total,
- murets pleins seuls n'excédant pas 0.90m.

- haies vives n'excédant pas 2m00. Les haies vives peuvent également accompagner les éléments précédents. Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Les pare-vues sont interdits.

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant la hauteur initiale.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place Personne à Mobilité Réduite.

- Le calcul du nombre de places sera arrondi à l'unité la plus proche (exemple : 125m^2 de surface de plancher / 50 = 2.5 soit 3 places)

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat : 1 place par tranche de 50m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions destinées au commerce, services et à l'artisanat: 1 place pour 25m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions destinées au bureau : 1 place pour 20m^2 de surface de plancher.
- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la règle qui lui est propre.

ARTICLE UA13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB - zone d'extension de l'habitat

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

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
- 2- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- 3- Les constructions à destination d'activités artisanales excepté celles autorisées à l'article UB2,
- 4- Les constructions à destination d'entrepôts liés au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux,
- 5- Les déchets, dépôts de matériaux non domestiques, les dépôts de structures, châssis de véhicules, les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisme en cours de validité.
- 6- Les terrains de camping
- 7- Toutes constructions, remblais ou dépôts dans une bande de 10m00 de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les activités artisanales à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.

Les travaux dans les bâtiments existants à destination d'exploitation agricole sont autorisés dans le volume existant.

Les exhaussements de sol qu'à la condition d'être liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics, conformément à l'article UB11.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) à condition de correspondre à des dispositifs installés sur toiture.

Les annexes d'habitation à condition d'être inférieures à 80m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière. Chaque annexe ne dépassant pas une surface de plancher de 50m². La superficie des piscines n'est pas prise en compte dans ce calcul.

Pour les constructions en zone exposée au risque d'inondation ou au ruissellement, conformément au schéma d'eaux pluviales, toutes les mesures nécessaires devront être prises en compte pour sécuriser les bâtiments et pour limiter l'impact sur le libre écoulement des eaux de crues de tout nouvel ouvrage ou aménagement. Les dispositions devront respecter celles précisées au schéma d'eaux pluviales.

Pour toute opération supérieure à 5000m² de surface de plancher ou à 5 logements et plus, il sera imposé 20% de logements sociaux (dont 6% en accession sociale) par rapport au nombre total de logements réalisés dans le projet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- 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. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

2- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 4.00m minimum (chaussée + accotements).

Les voies desservant des opérations d'aménagement supérieures ou égales à 5 logements nouveaux doivent présenter une largeur minimum de 5m00 (chaussée + accotements).

Les voies se terminant en impasse doivent présenter une plate forme de retournement d'un diamètre de 11m minimum.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public par une conduite dont les caractéristiques seront suffisantes et répondant aux dispositions réglementaires.

2- Eaux usées

2.1 Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaisantes.

2.2 L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau

2.3 En l'absence de réseau relié à un dispositif collectif d'épuration ou en l'attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3- Eaux pluviales

- Limiter le ruissellement

Les constructions doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation **nouvelle** si les eaux pluviales de toitures et des voies d'accès ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet évacué en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Il est impératif de prévoir un trop plein dont la capacité d'évacuation est supérieure à la capacité de l'ouvrage d'entrée afin d'éviter tout débordement.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

4. Electricité, télécommunication

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter, en tout point du bâtiment, en respectant les reculs affichés aux documents graphiques ou dans le cas contraire avec un recul minimum de :

- 9m par rapport à l'axe des voies départementales
- 7m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels (fenêtre en saillie fermée sur la façade ou bow-window) et les pergolas.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m par rapport à la limite de la voie publique.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

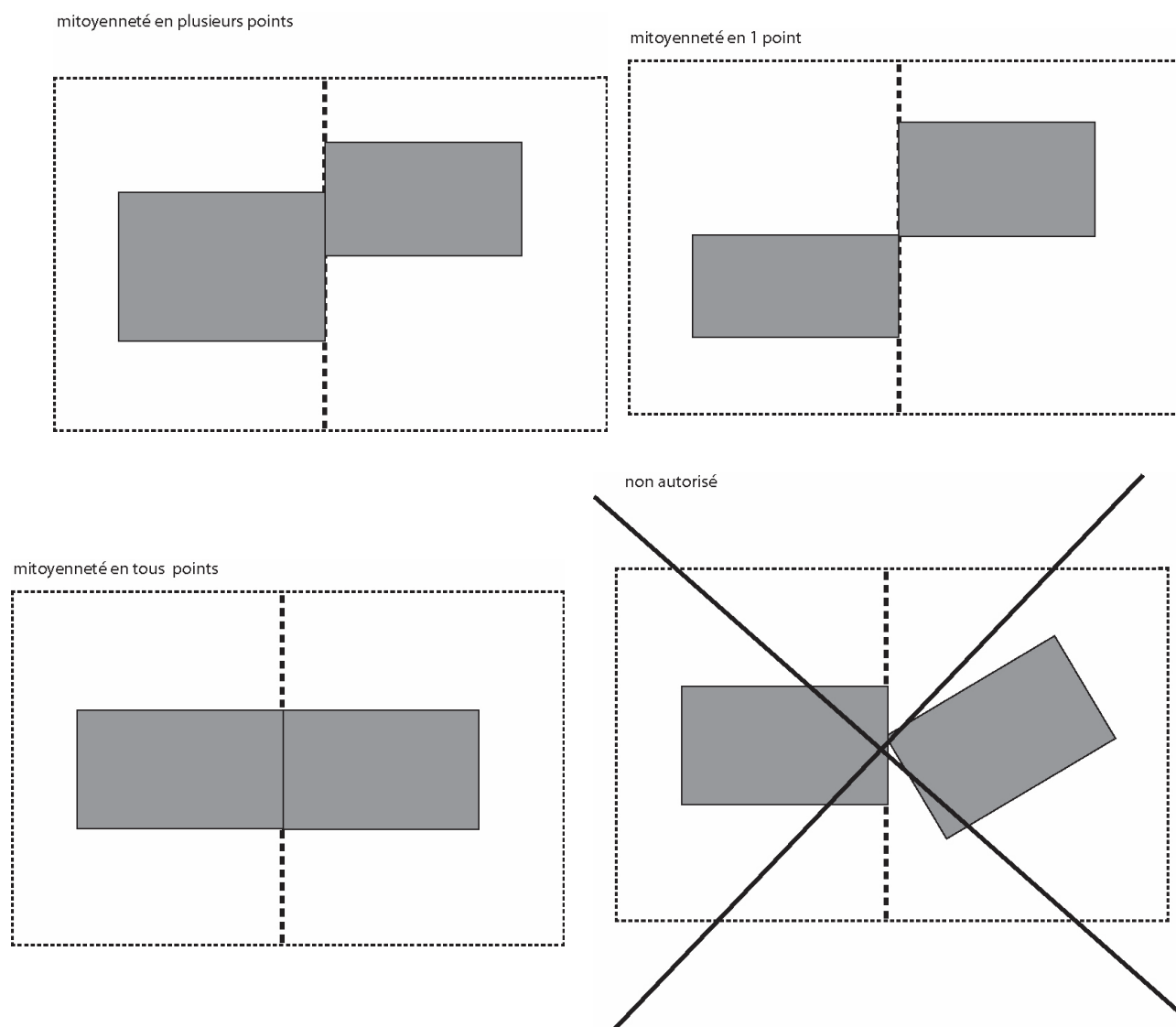
- Pour les annexes qui pourront s'implanter jusqu'en limite, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, et à l'exception :
 - des bassins de piscines, qui devront respecter le recul minimum imposé aux constructions,
 - des garages pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées et parallèles de part et d'autre de la limite respectant les cas suivants :



- De projet de constructions venant jouxter un mur, un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété à condition que le projet ne dépasse pas le mur existant.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les annexes doivent être établies à 1m00 minimum de la limite

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

ARTICLE UB8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE UB9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UB, l'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.

En zone UB1, l'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne peut excéder 15% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

La hauteur des constructions est mesurée entre à l'aplomb du faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 10m, pour les constructions présentant une toiture à pans
- 8m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

La hauteur en tout point des abris et serres couverts par des toitures cintrées ne doit pas excéder :

- 1m80 par rapport à la margelle pour les abris de piscines
- 2m00 par rapport au terrain naturel pour les serres

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

ARTICLE UB11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

1. Implantation des constructions et abords.

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont limités à + ou - 2m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel.

2. Toitures

- Pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7 : la pente, le nombre de pans, la couleur et l'aspect des toitures devront être maintenus
- Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions, hors annexes accolées, présenteront deux pans minimum, de pentes égales.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de présenter un aspect fini ou de toiture végétalisée. Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins et les serres.

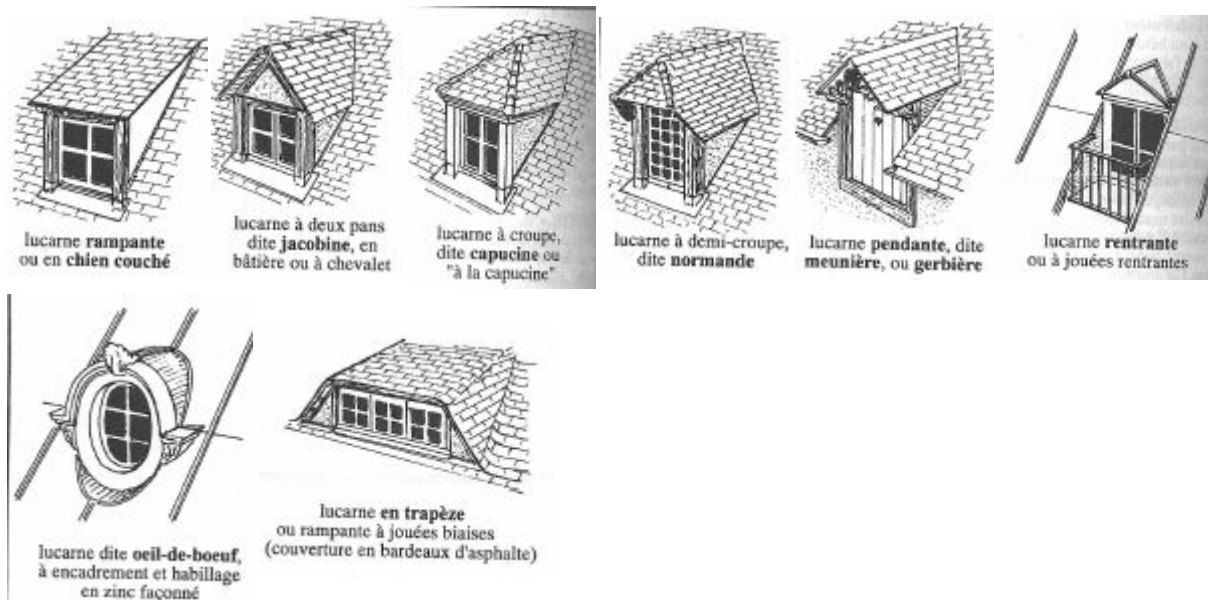
La pente doit être comprise entre 50% et 100% excepté pour les toitures de constructions existantes qui pourront garder leur pente initiale et pour les annexes inférieures à 15m² sans être inférieure à 20%.

La couleur sera brun ou rouge à l'exception des éléments vitrés, de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

Les débords de toitures sont limités à 0.60m. excepté pour les constructions existantes qui pourront conserver les débords de toitures plus important

3. Ouvertures en toitures

Les ouvertures acceptées pour les toitures supérieures à 60% de pente sont : les lucarnes précisées par les schémas ci-dessous ; les outeaux ; les ouvertures intégrées à la pente du toit (type velux)



Pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7 : aucune nouvelle ouverture n'est autorisée

4. Panneaux solaires et tuiles solaires

Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposés sur châssis en cas de toiture terrasse.

Les panneaux solaires sur châssis dissociés de la construction sont interdits.

La couleur n'est pas réglementée.

5- façades

- Pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al7 : l'aspect et la couleur des façades devront être maintenus.

- Pour les autres constructions :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront d'aspect enduit de couleur respectant le nuancier en mairie ou d'aspect pierres apparentes ou d'aspect bois. Les aspects rondin et madrier sont interdits.

6. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées soit d'aspect :

- grillages ou murets et grillages (muret n'excédant pas 65cm) n'excédant pas 1.60m,
- murets n'excédant pas 0.90cm.
- haies vives n'excédant pas 2.00. Les haies vives peuvent également accompagner les éléments précédents.

Les pare-vues sont interdits.

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant la hauteur initiale.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail côté voie, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place handicapés.

- Le calcul du nombre de places sera arrondi à l'unité la plus proche (exemple : 125m^2 de surface de plancher / 50 = 2.5 soit 3 places)

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat : 1 place par tranche de 50m^2 de surface de plancher.
- Un local ou un emplacement clos et couvert, pour le stationnement des deux roues pour toute opération de construction de 5 logements et plus avec un minimum de 1m^2 par logement.
- pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place pour 25m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions destinées au bureau : 1 place pour 20m^2 de surface de plancher.
- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la règle qui lui est propre.

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

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh - zone hôtelière

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

ARTICLE Uh1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits :

1. Les constructions à destination d'habitation excepté celles précisées à l'article Uh2,
2. Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
3. Les constructions à destination d'activités industrielles,
4. Les constructions à destination d'activités artisanales
5. Les destinations à destination de commerces,
6. Les constructions à destination d'entrepôts liés au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux,
7. Les déchets, dépôts de matériaux non domestiques, les dépôts de structures, châssis de véhicules, les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisme en cours de validité.
8. Les terrains de camping
9. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes)

ARTICLE Uh2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions d'habitation à condition d'être un logement de fonction liée à l'activité d'hébergement hôtelier et dans la limite de 100m² de surface de plancher.

Les exhaussements de sol qu'à la condition d'être liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics, conformément à l'article Uh11.

Les annexes et piscines liées à condition d'être liées à une construction d'hébergement hôtelier.

Pour les constructions en zone exposée au risque d'inondation ou au ruissellement, conformément au schéma d'eaux pluviales, toutes les mesures nécessaires devront être prises en compte pour sécuriser les bâtiments et pour limiter l'impact sur le libre écoulement des eaux de crues de tout nouvel ouvrage ou aménagement. Les dispositions devront respecter celles précisées au schéma d'eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1- 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. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

2- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 4.00m minimum (chaussée + accotement).

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public par une conduite dont les caractéristiques seront suffisantes et répondant aux dispositions réglementaires.

2- Eaux usées

2.1 Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2.2 L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau.

3- Eaux pluviales

- limiter le ruissellement

Les constructions doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation **nouvelle** si les eaux pluviales de toitures et des voies d'accès ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet évacué en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Il est impératif de prévoir un trop plein dont la capacité d'évacuation est supérieure à la capacité de l'ouvrage d'entrée afin d'éviter tout débordement.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

4. Electricité, télécommunications.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation est libre.

ARTICLE Uh8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE Uh9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uh10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

La hauteur des constructions est mesurée entre l'aplomb du faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Les règles graphiques affichées aux documents graphiques pour les toitures à pans
- 4m pour les constructions présentant une toiture terrasse.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

Pour les serres et abris piscine la hauteur en tout point ne doit pas excéder :

- 1m80 par rapport à la margelle pour les abris de piscines
- 2m00 par rapport au terrain naturel pour les serres

En cas d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

ARTICLE Uh11- ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

1. Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre (par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont limités à + ou - 2m par rapport au terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

2. Toitures

Les toitures des constructions, hors annexes accolées, présenteront deux pans minimum,

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de présenter un aspect fini ou de toiture végétalisée.

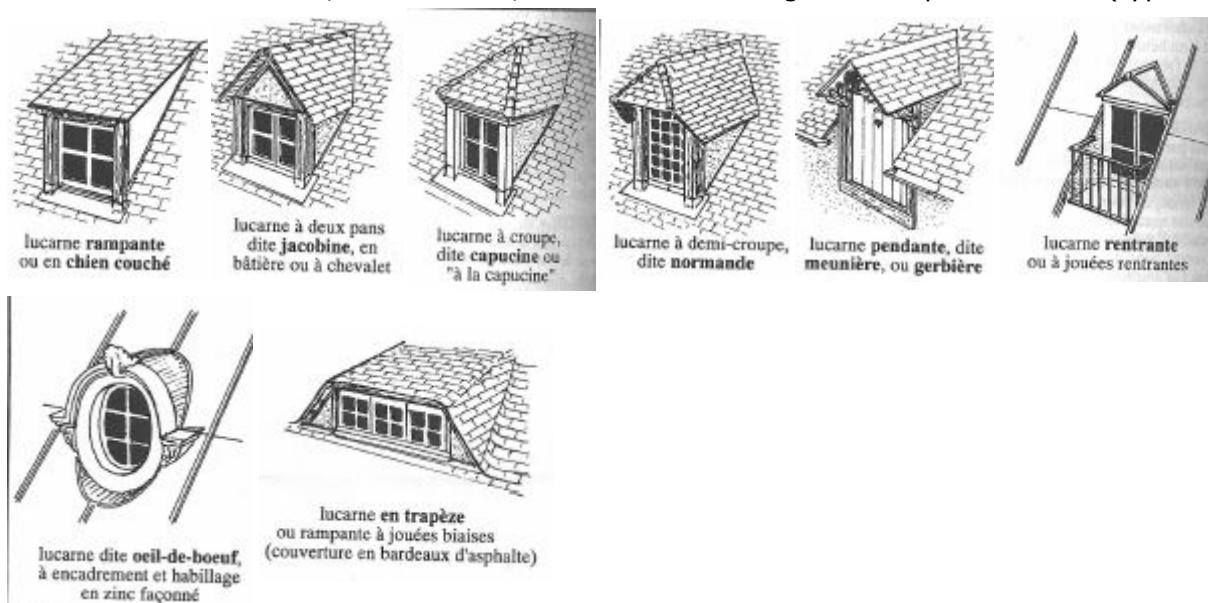
Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins et les serres.

La pente doit être comprise entre 60% et 100% excepté pour les annexes <20m² qui sera d'au minimum 20%.

La couleur sera brun ou brun-rouge à l'exception des éléments vitrés, de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes qui devront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

3. Ouvertures en toitures

Les ouvertures acceptées pour les toitures supérieures à 60% de pente sont : les lucarnes précisées par les schémas ci-dessous ; les outeaux ; les ouvertures intégrées à la pente du toit (type velux)



4. Panneaux solaires et tuiles solaires

Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront être intégrés au plan de toiture ou être disposés sur châssis en cas de toiture terrasse.

Les panneaux solaires sur châssis dissociés de la construction sont interdits.

La couleur n'est pas réglementée.

5- façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront **d'aspect enduit** de couleur respectant le nuancier ou d'aspect pierres apparentes.

Utilisation du bois en façade :

- en remplissage d'ouvertures existantes (exemple : portes de granges)
- pour traiter le triangle supérieur des pignons.
- pour l'aspect bois, la couleur respectera le nuancier.
- Pour les annexes, les façades d'aspect tout bois sont autorisées.

L'aspect madrier ou rondin est interdit.

6-Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées soit d'aspect :

- grillages ou murets et grillages (muret n'excédant pas 65cm) n'excédant pas 1.60m au total,
- murets pleins seuls n'excédant pas 0.90cm.

- haies vives n'excédant pas 2m00. Les haies vives peuvent également accompagner les éléments précédents. Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Les pare-vues sont interdits.

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant la hauteur initiale.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place Personne à Mobilité Réduite.

- Le calcul du nombre de places sera arrondi à l'unité la plus proche (exemple : 125m^2 de surface de plancher / 50 = 2.5 soit 3 places)

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat : 1 place par tranche de 50m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions destinées au bureau : 1 place pour 20m^2 de surface de plancher.
- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la règle qui lui est propre.

ARTICLE Uh13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux - zone d'activités économiques

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

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
- 2- les constructions à destination d'habitations, excepté celles autorisées à l'article Ux2,
- 3- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 4- le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- 5- Les terrains de camping
- 6- Toutes constructions, remblais ou dépôts dans une bande de 10m00 de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

ARTICLE Ux2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction indispensables pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et intégrés au volume principal des bâtiments autorisés dans la zone. Le nombre de logements est limité à un par activité ne devant pas dépasser 50m² de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements de sol qu'à la condition d'être liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics.

Pour les constructions en zone exposée au risque d'inondation ou au ruissellement, conformément au schéma d'eaux pluviales, toutes les mesures nécessaires devront être prises en compte pour sécuriser les bâtiments et pour limiter l'impact sur le libre écoulement des eaux de crues de tout nouvel ouvrage ou aménagement. Les dispositions devront respecter celles précisées au schéma d'eaux pluviales

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

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. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 5,00 m minimum (chaussée + accotement).

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public par une conduite dont les caractéristiques seront suffisantes et répondant aux dispositions réglementaires.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

3- Eaux pluviales

- limiter le ruissellement

Les constructions doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation **nouvelle** si les eaux pluviales de toitures et des voies d'accès ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet évacué en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Il est impératif de prévoir un trop plein dont la capacité d'évacuation est supérieure à la capacité de l'ouvrage d'entrée afin d'éviter tout débordement.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

4. Electricité, télécommunications.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ux5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter, au nu du mur, avec un recul minimum de :

- 7 m par rapport à l'axe des voies communales
- 15 m par rapport à l'axe des voies ferrées.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels (fenêtre en saillie fermée sur la façade ou bow-window) et les pergolas.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

ARTICLE Ux8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE Ux9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

En cas d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

La hauteur hors tout des constructions, mesurée en tout point (excepté les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m00 à compter de la toiture) :

La hauteur ne doit pas excéder 12m.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 5m50.

ARTICLE Ux11- ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées

1- façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront de couleur tons beige, gris ou d'aspect bois.

2. Les clôtures

Elles seront limitées à 2m00 et constituées :

- de haies vives,
- d'aspect grillages
- de murets et grillages/dispositif à claire voie (muret n'excédant pas 65cm),

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant la hauteur initiale.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

3. toitures

Les toitures à 1 pan ne sont autorisées que pour les annexes.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place PMR.

- Le calcul du nombre de places sera arrondi à l'unité la plus proche (exemple : 125m^2 de surface de plancher / 50 = 2.5 soit 3 places)

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat : 1 place par tranche de 50m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place pour 25m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions destinées au bureau : 1 place pour 20m^2 de surface de plancher.
- Industrie
- commerce

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la règle qui lui est propre.

ARTICLE Ux13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront comporter 1 arbre pour 3 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep - zone d'équipements publics

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

ARTICLE Uep1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seules sont autorisées les constructions et installations précisées à l'article Uep2

ARTICLE Uep2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à condition d'être destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'être liées aux activités sportives et de loisirs.

Pour les constructions en zone exposée au risque d'inondation ou au ruissellement, conformément au schéma d'eaux pluviales, toutes les mesures nécessaires devront être prises en compte pour sécuriser les bâtiments et pour limiter l'impact sur le libre écoulement des eaux de crues de tout nouvel ouvrage ou aménagement. Les dispositions devront respecter celles précisées au schéma d'eaux pluviales

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uep3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 4m00 minimum (chaussée + accotement).

ARTICLE Uep 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public par une conduite dont les caractéristiques seront suffisantes et répondant aux dispositions réglementaires.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaisantes.

3- Eaux pluviales

- Limiter le ruissellement

Les constructions doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation **nouvelle** si les eaux pluviales de toitures et des voies d'accès ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet évacué en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Il est impératif de prévoir un trop plein dont la capacité d'évacuation est supérieure à la capacité de l'ouvrage d'entrée afin d'éviter tout débordement.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

4. Electricité, télécommunications.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uep5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uep6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre

ARTICLE Uep7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation est libre

ARTICLE Uep8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE Uep9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uep 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uep11- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE Uep 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE Uep13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uep14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU - zone urbanisation future destinée à l'habitat

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

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
- 2- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- 3- Les constructions à destination d'activités artisanales,
- 4- Les constructions à destination d'entrepôts liés au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux,
- 5- Les déchets, dépôts de matériaux non domestiques, les dépôts de structures, châssis de véhicules, les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisme en cours de validité.
- 6- Les terrains de camping
- 7- Toutes constructions, remblais ou dépôts dans une bande de 10m00 de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'urbanisation des zones à condition d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*cf. pièce n°3 du PLU - OAP*) quand elles en comptent une et d'être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Les exhaussements de sol qu'à la condition d'être liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics, conformément à l'article 1AU.11.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) à condition de correspondre à des dispositifs installés sur toiture.

Les annexes d'habitation à condition d'être inférieures à 80m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière. Chaque annexe ne dépassant pas une surface de plancher de 50m². La superficie des piscines n'est pas prise en compte dans ce calcul.

Pour les constructions en zone exposée au risque d'inondation ou au ruissellement, conformément au schéma d'eaux pluviales, toutes les mesures nécessaires devront être prises en compte pour sécuriser les bâtiments et pour limiter l'impact sur le libre écoulement des eaux de crues de tout nouvel ouvrage ou aménagement. Les dispositions devront respecter celles précisées au schéma d'eaux pluviales

Pour toute opération supérieure à 5000m² de surface de plancher ou à 5 logements et plus, il sera imposé 20% de logements sociaux par rapport au nombre total de logements réalisés dans le projet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- 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. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

2- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 4.00m minimum (chaussée + accotements).

Les voies desservant des opérations d'aménagement supérieures ou égales à 5 logements nouveaux doivent présenter une largeur minimum de 5m00 (chaussée + accotements).

Les voies se terminant en impasse doivent présenter une plate forme de retournement d'un diamètre de 11m minimum.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public par une conduite dont les caractéristiques seront suffisantes et répondant aux dispositions réglementaires.

2- Eaux usées

2.1 Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaisantes.

2.2 L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau

2.3 En l'absence de réseau relié à un dispositif collectif d'épuration ou en l'attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3- Eaux pluviales

- Limiter le ruissellement

Les constructions doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation nouvelle si les eaux pluviales de toitures et des voies d'accès ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet évacué en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Il est impératif de prévoir un trop plein dont la capacité d'évacuation est supérieure à la capacité de l'ouvrage d'entrée afin d'éviter tout débordement.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

4. Electricité, télécommunication

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter, en tout point du bâtiment, en respectant les reculs affichés aux documents graphiques ou dans le cas contraire avec un recul minimum de :

- 9m par rapport à l'axe des voies départementales
- 7m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels (fenêtre en saillie fermée sur la façade ou bow-window) et les pergolas.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m par rapport à la limite de la voie publique.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- Pour les annexes qui pourront s'implanter jusqu'en limite, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, et à l'exception :
 - des bassins de piscines, qui devront respecter le recul minimum imposé aux constructions,
 - des garages pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

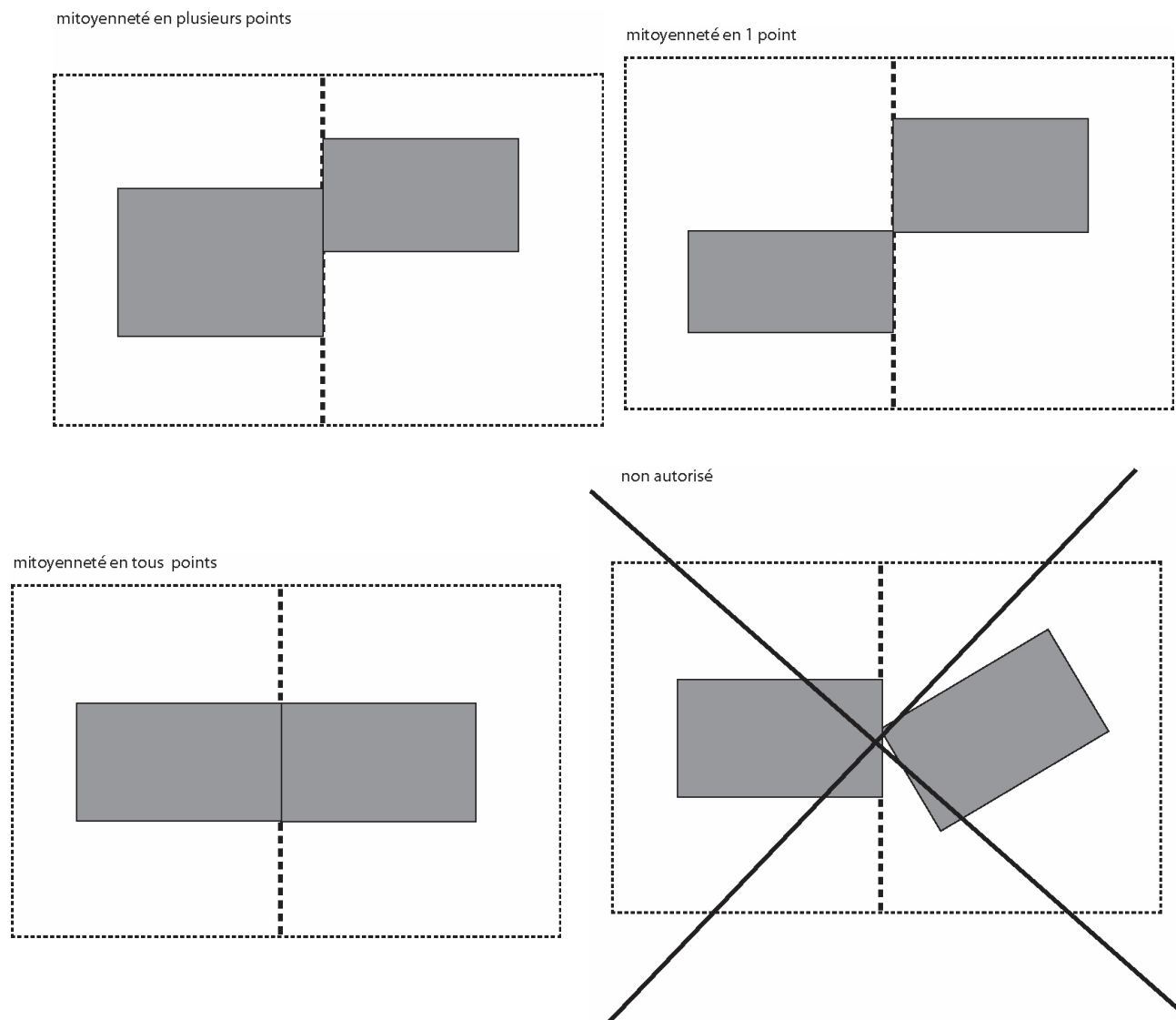
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées et parallèles de part et d'autre de la limite respectant les cas suivants :



- De projet de constructions venant jouxter un mur, un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété à condition que le projet ne dépasse pas le mur existant.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les annexes doivent être établies à 1m00 minimum de la limite
L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE 1AU.9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

La hauteur des constructions est mesurée entre à l'aplomb du faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 10m, pour les constructions présentant une toiture à pans
- 8m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

La hauteur en tout point des abris et serres couverts par des toitures cintrées ne doit pas excéder :

- 1m80 par rapport à la margelle pour les abris de piscines
- 2m00 par rapport au terrain naturel pour les serres

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

ARTICLE 1AU.11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

1. Implantation des constructions et abords.

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont limités à + ou - 2m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel.

2. Toitures

Les toitures des constructions, hors annexes accolées, présenteront deux pans minimum, de pentes égales.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de présenter un aspect fini ou de toiture végétalisée. Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins et les serres.

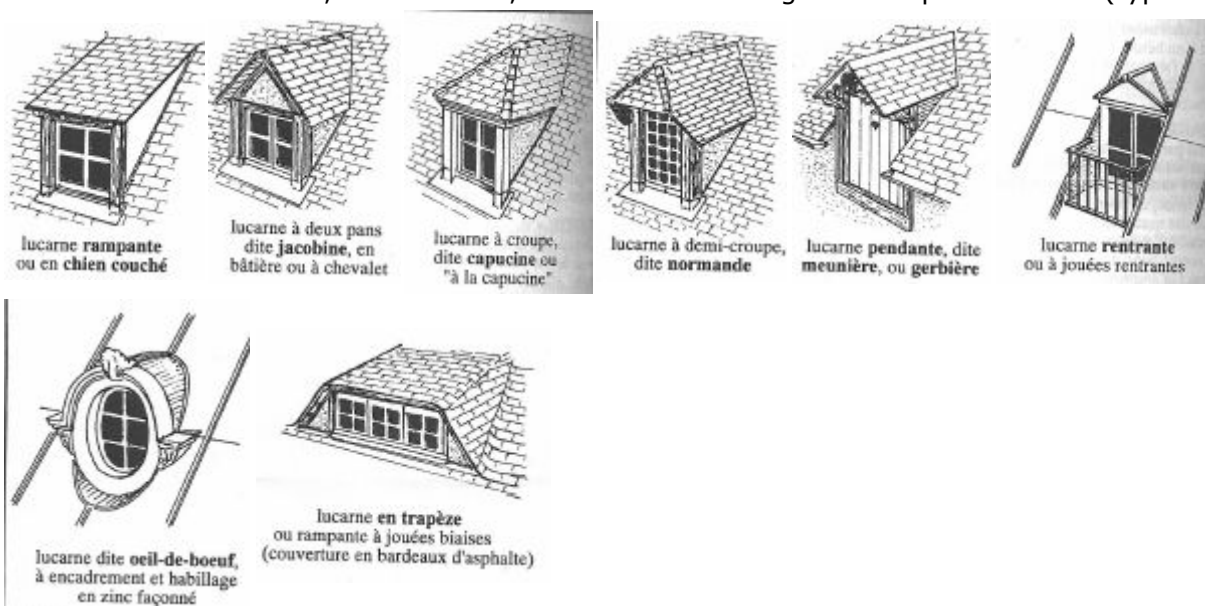
La pente doit être comprise entre 50% et 100% excepté pour les toitures de constructions existantes qui pourront garder leur pente initiale et pour les annexes inférieures à 15m² sans être inférieure à 20%.

La couleur sera brun ou rouge à l'exception des éléments vitrés, de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

Les débords de toitures sont limités à 0.60m. excepté pour les constructions existantes qui pourront conserver les débords de toitures plus important

3. Ouvertures en toitures

Les ouvertures acceptées pour les toitures supérieures à 60% de pente sont : les lucarnes précisées par les schémas ci-dessous ; les outeaux ; les ouvertures intégrées à la pente du toit (type velux)



4. Panneaux solaires et tuiles solaires

Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposés sur châssis en cas de toiture terrasse.

Les panneaux solaires sur châssis dissociés de la construction sont interdits.

La couleur n'est pas réglementée.

5- façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront d'aspect enduit de couleur respectant le nuancier en mairie ou d'aspect pierres apparentes ou d'aspect bois. Les aspects rondin et madrier sont interdits.

6. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées soit d'aspect :

- grillages ou murets et grillages (muret n'excédant pas 65cm) n'excédant pas 1.60m,
- murets n'excédant pas 0.90cm.
- haies vives n'excédant pas 2.00. Les haies vives peuvent également accompagner les éléments précédents.

Les pare-vues sont interdits.

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant la hauteur initiale.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail côté voie, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AU. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place handicapés.

- Le calcul du nombre de places sera arrondi à l'unité la plus proche (exemple : 125m^2 de surface de plancher / 50 = 2.5 soit 3 places)

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat : 1 place par tranche de 50m^2 de surface de plancher.
- Un local ou un emplacement clos et couvert, pour le stationnement des deux roues pour toute opération de construction de 5 logements et plus avec un minimum de 1m^2 par logement.
- pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place pour 25m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions destinées au bureau : 1 place pour 20m^2 de surface de plancher.
- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la règle qui lui est propre.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU et 2AUep- zone d'urbanisation future stricte

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

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les antennes relais de télécommunications sont interdites.
- Toute autre occupation ou utilisation du sol, non mentionnée à l'article 2 ci-dessous, est interdite.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES 2AU.3 À 2AU.5

Ces articles ne sont pas réglementés.

Article 2AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre

Article 2AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre

Articles 2AU.8 à 2AU.12

Ces articles ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A - As

La zone A comprend

- *Un sous secteur As interdisant toute construction*

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2

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

En zone A

- Les constructions à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière.
- les constructions d'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires à l'activité agricole et à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements est limité à 2 par activité. Le premier logement ne pourra dépasser 150 m² de surface de plancher. Le second logement, s'il est édifié, ne pourra dépasser 50 m² de surface de plancher.
- l'aménagement, l'extension et la restauration des habitations existantes, sous réserve que la surface de plancher créée n'excède pas 50% de la surface de plancher initiale (à la date d'approbation du PLU).
- Les installations classées liées à l'activité agricole.
- Les ateliers de transformation, conditionnement et vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'acte de production agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

- Les infrastructures, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Dans les secteurs repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 IIIa)2 : sont autorisés les travaux destinés aux travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes, et des zones humides à condition de contribuer à préserver la continuité écologique
- Les travaux destinés aux travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes, et des zones humides à condition de contribuer à préserver écosystèmes.

En secteur As

- Les infrastructures, les constructions et ouvrages liés aux équipements publics de service collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 IIIa)2 : sont autorisés les travaux destinés aux travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes, et des zones humides à condition de contribuer à préserver la continuité écologique

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs:

1) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

2) DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :

Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigements et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs:

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère agricole devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

2/ eaux usées:

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément au schéma d'assainissement.
- A défaut, les constructions devront être raccordées à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3/ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
 - Soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
 - Soit absorbées en totalité sur le terrain
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- Les impacts hydrauliques des aménagements devront être pris au niveau de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales afin d'éviter les apports d'eau soudains et importants dans les milieux récepteurs. Il conviendra d'envisager la réalisation de puits d'infiltration ou de bassin d'orage permettant de rendre au milieu naturel tout ou partie des eaux qui lui revenait naturellement.

4/ Réseaux divers:

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de

base.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en lien avec le schéma d'assainissement de la commune.

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

Les constructions devront s'implanter, en tout point du bâtiment, avec un recul minimum de :

- 9m par rapport à l'axe des voies départementales
- 7m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- Pour les annexes qui pourront s'implanter jusqu'en limite, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux clôtures et murets.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative, y compris les débords de toiture. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs:

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

- la hauteur des annexes à l'habitation et dépendances est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

- Pour les annexes agricoles la hauteur maximum est de 5.5m au faîtage

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

b) Éléments de surface:

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, et de couvertures doivent respecter le nuancier

- Les panneaux solaires, serres et tout autre élément d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions

c) Les clôtures:

Elles seront limitées à 2m00 et constituées :

- de haies vives,

- d'aspect grillages

- de murets et grillages/dispositif à claire voie (muret n'excédant pas 65cm),

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant la hauteur initiale.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs:

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris les accès.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

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

- Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.

- Les EBC à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N – NL- Np– Nd - Nj

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Un secteur NL1 à vocation culturelle, touristique et de loisirs,
- Un secteur NL2 à vocation d'équipements publics de sport et loisirs,
- Un secteur Np qui correspond aux corridors écologiques, aux inventaires réglementaires, aux ripisylves et coupures vertes identifiées au SCOT,
- Un secteur Nj qui correspond à une zone de jardins destinée à recevoir des équipements publics et les annexes, de type abris de jardin.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2

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

Dans tous les secteurs:

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction et à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ou à la remise en valeur des sites naturels.

En secteur N:

- Les constructions et équipements directement nécessaires à l'activité forestière, pastorale, à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

- L'aménagement, l'extension et la restauration des habitations existantes, sous réserve que la surface de plancher créée n'excède pas 50% de la surface de plancher initiale (à la date d'approbation du PLU) pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher et 50m² pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher, soit 150 m² maximum.

- Les infrastructures, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

- Les abris pour animaux à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 20m².

- Les travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes, et des zones humides à condition de contribuer à préserver écosystèmes.

- Dans les secteurs repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 IIIa)2 : sont autorisés les travaux destinés aux travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes, et des zones humides à condition de contribuer à préserver la continuité écologique.

En secteur Np:

- Ne sont admis que les travaux nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels et à l'entretien des installations existantes dans le secteur, y compris les travaux d'entretien en lien avec les activités du domaine skiable à condition de préserver les écosystèmes dans les secteurs repérés au titre

de l'article L123-1-5 IIIa)2.

En secteur NL1 :

L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes en lien avec les activités culturelles, touristiques et de loisirs, sous réserve :

- que la surface de plancher créée n'excède pas 50% de la surface de plancher initiale (à la date d'approbation du PLU) pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher et 50m² pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher, soit 150 m² maximum.
- Les annexes dans la limite de 40 m² maximum de surface de plancher, cumulant toutes les annexes, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale.
- Les infrastructures, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les travaux destinés aux travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes, et des zones humides à condition de contribuer à préserver écosystèmes.

En secteur NL2:

L'aménagement et l'extension des constructions existantes liées aux activités de sports et de loisirs et à destination de restaurant.

En secteurs Nj :

Les équipements publics et annexes de type abris de jardin, à condition de présenter une emprise au sol maximum de 10m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès:

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

La voirie:

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 4.00m minimum (chaussée + accotement).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs:

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

2/ assainissement des eaux usées:

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au dispositif d'assainissement collectif lorsqu'il existe.
- A défaut d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment au schéma d'assainissement général, devra être mis en place.

3/ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
 - Soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
 - Soit absorbées en totalité sur le terrain
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- Les impacts hydrauliques des aménagements devront être pris au niveau de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales afin d'éviter les apports d'eau soudains et importants dans les milieux récepteurs. Il conviendra d'envisager la réalisation de puits d'infiltration ou de bassin d'orage permettant de rendre au milieu naturel tout ou partie des eaux qui lui revenait naturellement.

4/ Réseaux divers:

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en lien avec le schéma d'assainissement de la commune.

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

- Les constructions devront s'implanter, en tout point du bâtiment, avec un recul minimum de :
- 9m par rapport à l'axe des voies départementales
 - 7m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- Pour les annexes qui pourront s'implanter jusqu'en limite, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

En secteur Nj : l'implantation est libre

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs:

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.
- la hauteur des annexes et dépendances est limitée à 5.5 mètres au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements public sou d'intérêt collectif

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Rappel : article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

a) Mouvements de terrain

Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des projets sont limités à 1,00 m par rapport au terrain naturel.

b)Éléments de surface:

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent respecter le nuancier
- Les panneaux solaires, serres, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

c) Les clôtures:

Elles seront limitées à 2m00 et constituées :

- de haies vives,
- d'aspect grillages
- de murets et grillages/dispositif à claire voie (muret n'excédant pas 65cm),

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant la hauteur initiale.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs:

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places par logement.

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

- Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.

- Les EBC à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé