



PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du POS par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2008
Arrêt du PLU par délibération du Conseil municipal du 31 Janvier 2017

Approbation du PLU par délibération du Conseil municipal du 19 Décembre 2017
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en du 19 Décembre 2017

Le Maire,



D. NANUBY

Référence : 41048



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug	13
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uja	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	38
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1, 2 et 3 AUg.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 et 2 AUC	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1-2AUj.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj	59
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	61
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL.....	71
TITRE V	74
Liste recommandée des arbres à planter dans les jardins :	75
Liste recommandée des arbustes à planter dans les jardins :	75
DEFINITIONS DE TERMES DU REGLEMENT	76

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal des Ancizes-Comps.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Code du Patrimoine
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur
- La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Au terme de cette loi les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. L'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme précise que « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

f) La commune est concernée par un risque modéré de sismicité. Les règles de construction doivent être adaptées à ce risque (arrêté du 29 mai 1997).

3 - RAPPEL

Les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont également soumis au permis de démolir.

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable « les travaux, Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Les éléments identifiés sur le plan de zonage en titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés.

4 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., des lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publiques et/ou sur des secteurs de risque.

5 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

6. PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L421-3 et R421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en sous-secteurs.

LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et secteurs : Ud, Ug, Uc, Ue, Ui, Uj, Uja, UL

Elles sont régies par les dispositions du Titre II du présent règlement.

LA ZONE Ud est une zone de centre bourg historique dont la densité est élevée et dans laquelle cohabitent logements, services de proximité, commerces de proximité, activités non bruyantes et non polluantes, petits équipements. Le bâti est majoritairement édifié en ordre continu en alignement sur rue. Il est souhaitable de

favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

LA ZONE Ug se situe principalement en périphérie du centre bourg et constitue l'essentiel de la zone urbaine. Il s'agit d'une zone accueillant une certaine diversité de fonctions, mais la vocation résidentielle y est prédominante.

Elle comporte des secteurs Ug* dans lesquels il n'existe pas de système d'assainissement collectif.

LA ZONE Uc correspond aux villages et groupes de constructions dans lesquels il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère rural et leur animation.

Elle comporte des secteurs Uc* dans lesquels il n'existe pas de système d'assainissement collectif.

LA ZONE Ue est une zone principalement destinée aux équipements publics ou collectifs : activités d'enseignement, de sports, de loisirs...

LA ZONE Ui est une zone principalement destinée aux activités de toutes natures, hormis les industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes.

LA ZONE Uj La zone Uj est principalement destinée aux activités industrielles lourdes

LA ZONE Uja est une zone de jardins dans laquelle sont tolérés des cabanes et abris de jardin.

LA ZONE Ul est principalement destinée aux activités de loisirs et de tourisme.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Elles comprennent les zones : 1-2-3-AUg ; 1-2AUc ; 1-2AUj ; AUj ; 1AUi

Elles sont régies par les dispositions du Titre III du présent règlement.

Les zones 1AUg, 2AUg et 3AUg ainsi que les zones 1AUc et 2AUc sont des zones à urbaniser opérationnelles, suffisamment équipées. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à un échéancier et des prescriptions définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUi est une zone à urbaniser opérationnelle, destinée aux activités de toutes natures et de petites dimensions. Il s'agit d'une zone dont l'ouverture est conditionnée aux prescriptions définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU, relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 1-2AUj sont des zones à urbaniser opérationnelles, destinées aux activités de toutes natures et notamment pour les industries susceptibles d'engendrer des risques ou nuisances importantes pour le voisinage. Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, suffisamment équipée, dont l'ouverture est conditionnée aux prescriptions définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU, relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AUj est une zone à urbaniser non opérationnelle destinée aux activités de toutes natures et notamment pour les industries susceptibles d'engendrer des risques ou nuisances importantes pour le voisinage.

LA ZONE AGRICOLE

Elle est constituée par la zone A.

La zone **A** est une zone dédiée au développement de l'exploitation agricole, qui permet d'accueillir des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité.

Elle est régie par les dispositions du Titre IV du présent règlement.

LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent les zones : **N** ; **Nl** ; **Ne, Nc** ; **Nn** ;

Elles sont régies par les dispositions du Titre V du présent règlement.

La zone N est une zone à protéger, en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur Nn correspondant à la zone Natura 2000, présentant des enjeux écologiques plus importants.

La zone Ne est une zone principalement dédiée à permettre l'adaptation et l'évolution d'un bâtiment, pour un usage économique, de loisirs et au secteur de la déchetterie

La zone Nl est une zone principalement destinée à une vocation de sports ou de loisirs, de tourisme.

La zone Nc est une zone principalement destinée à l'évolution de bâtiments existants, correspondant à des cabanes pour un usage de loisirs.

8 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

9 – NON APPLICATION DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Les Ancizes-Comps s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Ud
Ug
Uc
Ue
Ui
Uj
Uja
UL**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

La zone **Ud** est une zone de centre bourg historique dont la densité est élevée et dans laquelle cohabitent logements, services de proximité, commerces de proximité, activités non bruyantes et non polluantes, petits équipements. Le bâti est majoritairement édifié en ordre continu en alignement sur rue. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

Ud 1 - SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol entraînant une gêne eu égard à la vocation générale de la zone, notamment :

- Les bâtiments industriels
- Toute activité susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, fumées, risques...).
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs
- Les constructions agricoles et forestières

Les caravanes et habitations mobiles en dehors des campings.

Ud 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITION

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Le commerce, dans la limite de 400 m² de surface de vente
- L'entrepôt, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol

Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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 est interdit.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies créées pour la desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

c) Electricité et téléphone :

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les raccordements privés doivent l'être également.

Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de minimum 3 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de reconstruction après démolition dans un front bâti continu, celui-ci devra être rétabli. Les bâtiments devront être implantés sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

Dans le cas de construction dans un front bâti existant, le bâtiment inséré devra respecter une hauteur proche (+/- 1m maxi) de celle de l'un ou deux des bâtiments contigus.

La hauteur de tout point de l'égout ou de l'acrotère ne peut excéder 9 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de reconstruction, rénovation, extension, il est admis que le gabarit ancien puisse être conservé s'il est supérieur à la hauteur autorisée.

Pour les constructions et installations techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum est de 12 m.

Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURE**Règles générales :**

Les constructions et rénovations doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère du bourg ancien. Les constructions doivent intégrer les caractéristiques générales suivantes :

- Adaptation étroite à la pente naturelle du terrain
- Simplicité des volumes
- Harmonie avec les constructions voisines traditionnelles pour tous les choix d'aspect, de matériaux et de couleur

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

Les rénovations de bâtiments anciens doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère de l'architecture traditionnelle. Les façades seront traitées en enduit, à l'exception des pierres taillées. L'aspect des enduits sera celui des enduits traditionnels, frisés ou grattés.

Le décrépage des façades anciennes est autorisé si les murs en pierres mis à jour présentent une bonne qualité d'appareillage. Dans ce cas, ils doivent être jointoyés traditionnellement (ni en creux ni en saillie).

Pour toutes les constructions :

Les constructions neuves et extensions devront s'insérer harmonieusement dans le bâti ancien.

Adaptation à la pente naturelle du terrain ; les fortes dénivelées doivent être retenues avec des murets de soutènement maçonnés, de hauteur limitée à 2 mètres.

Simplicité des volumes

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines

Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) sont interdits en façade sur rue.

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 50% (hors extension)

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises gris anthracite

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente de toiture

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti

Les toitures terrasses pourront être autorisées sur une partie de la construction, limitée à 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment.

Pour les bâtiments publics et bâtiments de surfaces importantes, les toitures terrasses seront autorisées sur la totalité du bâtiment à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les annexes de moins de 10 m², vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les clôtures sur rue doivent être soit maçonnées et traitées comme le bâtiment principal, soit en serrurerie. Les clôtures grillagées sur la rue principale sont interdites

Pour les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Ud 12 - STATIONNEMENT

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

Stationnement automobile :

Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

Pour les autres bâtiments, notamment ceux à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place auto pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 30 m².

Pour les réhabilitations de logements ou de commerces existants, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

Stationnement deux-roues :

Dans les bâtiments d'habitat collectif, il sera prévu un local vélo d'une capacité de 1,5 m² par logement.

Pour les équipements publics, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 30 m² de surface utile.

Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement auto à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

Ud 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Ud 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

La zone Ug se situe principalement en périphérie du bourg et constitue l'essentiel de la zone urbaine. L'habitat individuel y est prédominant mais non exclusif.

La zone UG est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

Ug 1 - SONT INTERDITS

- Les bâtiments industriels,
- Les bâtiments agricoles et forestiers,
- Les dépôts et stockages de matériaux,
- Les caravanes et habitations mobiles en dehors des campings.

Ug 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Le commerce, à partir de 400 m² de surface de vente,
- L'extension des commerces existants à l'approbation du PLU,
- Dans le secteur concerné par une OAP, les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU),
- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-15° du CU et au titre de l'article L151-41 4° du CU, les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les prescriptions définies en pièce n°5d du dossier de PLU.

- Sous condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sont autorisés :
 - o Les nouveaux bâtiments d'activités artisanales limités à 80 m² de surface de plancher
 - o Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises,
 - o L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes

Ug 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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.

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

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies de desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de :

- 5 mètres pour desservir 2 maisons
- 6 mètres pour desservir 3 maisons ou plus

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ug 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement
En Ug* : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée à un système d'assainissement autonome, aux normes en vigueur.

b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est autorisé obligatoire dans le collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales sont strictement interdits dans le réseau unitaire ou le réseau séparatif d'eaux usées.

c) Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

Ug 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Ug 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 – Recul

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$). La distance de retrait de l'alignement sera dans tous les cas d'au minimum 3 mètres, sauf dans le cas d'un terrain à l'angle de 2 voies, où ce retrait minimum ne s'applique qu'à une voie (la plus large).

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Dans les cités ouvrières repérées au document graphique au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, le retrait pour les extensions sera celui du bâtiment principal, augmenté de 1m. Les annexes devront être implantées à au moins 3 m de l'alignement.

2 – Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

Ug 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres de la limite de la voie privée.

Dans les autres cas :

Le bâtiment doit être implanté :

- Soit sur la limite, (sous condition de hauteur définie à l'article 10)
- Soit à plus de 3m de celle-ci. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (ou hauteur) entre ces deux points ($H/2 \leq L$)

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

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

Non réglementé.

Ug 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Ug 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère autorisée est de 9 mètres.

La hauteur maximum autorisée sur une limite séparative : 4 m à l'égout.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout ou l'acrotère.

En cas de reconstruction, rénovation, extension, il est admis que le gabarit ancien puisse être conservé s'il est supérieur à la hauteur autorisée.

Ug 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.

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

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) doivent être dissimulés le plus discrètement possible

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 40% (hors extension)

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises ou gris anthracite **selon leur environnement bâti**. Elles peuvent également être végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les annexes de moins de 10 m², vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Pour les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Les clôtures seront composées d'une partie végétale (haie ou plante grimpante sur matériaux ajoutés ou plein)

Dans les secteurs de cités ouvrières identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, la volumétrie d'origine sera respectée :

- Les surélévations sont interdites.
- Les extensions et annexes pourront s'effectuer uniquement dans le prolongement longitudinal du volume d'origine ou bien être détachées du bâtiment principal.

Ug 12 - STATIONNEMENT

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

Stationnement automobile :

Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

- Pour les autres bâtiments, notamment ceux à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place auto pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 30 m².

- Pour les réhabilitations de logement ou de commerce existants, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

Stationnement deux-roues :

Dans les bâtiments d'habitat collectif, il sera prévu un local vélo d'une capacité de 1,5 m² par logement.
Pour les équipements publics, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 30 m² de surface utile.

Ug 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m² de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maxi exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements trop rigides.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, sont uniquement autorisés :

- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement) ;
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Ug 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

Ug 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Ug 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone Uc correspond aux villages dans lesquels il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère rural et leur animation

Elle comporte des secteurs Uc* dans lesquels il n'existe pas de système d'assainissement collectif.

Uc 1 - SONT INTERDITS

- Toute activité susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, fumées, risques...).
- Les caravanes et habitations mobiles en dehors des campings.
- Les commerces
- Les exploitations agricoles et forestières

Uc 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITION

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les entrepôts, à condition d'être liés à une activité existante
- Les activités artisanales et industrielles, à condition de ne représenter qu'une extension de l'activité existante.
- Les cabanes de chasse, à condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies créées pour la desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de :

- 5 mètres pour desservir 2 maisons
- 6 mètres pour desservir 3 maisons ou plus

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères, sauf en cas d'impossibilité technique.

Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

En Uc : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En Uc* : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée à un système d'assainissement autonome, dans l'attente de réalisation d'une station d'épuration collective et conçu pour un raccordement ultérieur.

b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est obligatoire dans le collecteur. En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 3 m minimum

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Les annexes doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés différemment, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées :

- Soit en limite
- Soit en retrait de 3 m minimum

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de l'égout ou de l'acrotère ne peut excéder 9 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de reconstruction, rénovation, extension, il est admis que le gabarit ancien puisse être conservé s'il est supérieur à la hauteur autorisée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout ou l'acrotère

Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURE

Les constructions et rénovations doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère du village ancien. Les constructions doivent intégrer les caractéristiques générales suivantes :

- adaptation étroite à la pente naturelle du terrain
- simplicité des volumes
- harmonie avec les constructions voisines traditionnelles pour tous les choix d'aspect, de matériaux et de couleur

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

Les rénovations de bâtiments anciens doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère de l'architecture traditionnelle. Les façades seront traitées en enduit, à l'exception des pierres taillées. L'aspect des enduits sera celui des enduits traditionnels à la chaux, gratté fin.

Le décrépiage des façades anciennes est autorisé si les murs en pierres mis à jour présentent une bonne qualité d'appareillage. Dans ce cas, ils doivent être jointoyés traditionnellement (ni en creux ni en saillie).

Pour toutes les constructions :

Les constructions neuves et extensions devront s'insérer harmonieusement dans le bâti ancien.

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines.

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) doivent être dissimulés le plus discrètement possible.

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 50% (hors extension).

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises ou gris anthracite selon l'environnement bâti.

Les panneaux solaires s'intégreront dans la toiture.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sur une partie de la construction, limitée à 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti.

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les annexes de moins de 10 m², vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Uc 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

Pour les réhabilitations de logement, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées et limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, sont uniquement autorisés :

- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement) ;
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

Uc 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Uc 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone principalement destinée aux équipements publics ou collectifs : activités d'enseignement, de sports, de loisirs...

Ue 1 - SONT INTERDITS

- Les bâtiments industriels, artisanaux, les commerces, les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les bâtiments agricoles et forestiers, les entrepôts, l'hébergement hôtelier, les bureaux.

Ue 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITION

- Les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une structure relevant de l'équipement public.

Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire conformément au schéma d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

c) Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

Ue 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$), sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $L \geq H/2$ (L : distance horizontale ; H : différence d'altitude ou hauteur)

Les constructions doivent, dans tous les cas, être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

Ue 9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Non règlementé.

Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue (au faîtage) maximale autorisée est de 15 mètres ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, pouvant dépasser de 2 m supplémentaires.

Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

Règles générales :

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

Les panneaux solaires devront être soigneusement intégrés dans l'architecture

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Ue 12 - STATIONNEMENT

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

Stationnement automobile :

Pour les équipements collectifs, l'offre en stationnement devra répondre aux besoins effectifs de l'équipement

Stationnement deux-roues :

Pour les équipements scolaires, il sera prévu un emplacement abrité : 2 places par classe

Pour les équipements sportifs, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 20 personnes

Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement auto à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

Ue 14 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

Ue 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Ue 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui est principalement destinée aux activités de toutes natures, hormis les industries susceptibles d'engendrer des nuisances importantes.

Ui 1 - SONT INTERDITS

- Les industries polluantes ou susceptibles d'engendrer des risques ou des nuisances importantes pour le voisinage
- Les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les caravanes et mobil home
- Le commerce
- Les exploitations agricoles

Ui 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement, l'extension, dans la limite de 250 m² de surface de plancher, et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau. L'évacuation des eaux résiduelles industrielles doit être subordonnée à un pré-traitement ou stockage approprié, conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En outre, ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur pour les périodes de fortes pluies.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié. Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation sur place.

Pour les surfaces étanches de parking d'une superficie supérieure à 1000 m², un système de décantation des hydrocarbures sera exigé.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

c) Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$), sans être inférieure à 6 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Ui 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 15 mètres sur une verticale donnée.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades visibles des grands axes de circulation.

Constructions à usage d'activités :

- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
- Pour les façades, les enduits et les bardages seront de teinte sombre.

- Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les clôtures le long des voies de circulation seront composées d'une grille doublée d'une haie, continue ou séquentielle.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

Constructions à usage d'habitation :

- L'aspect architectural devra s'harmoniser avec la construction à usage d'activité.

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour annexes de moins de 10 m², les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Ui12 - STATIONNEMENT

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

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- c) Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Stationnement deux-roues :

Pour les locaux à usage d'activité, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m² de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maxi exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue, choisies parmi la liste figurant en annexe.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

L'aménagement du terrain devra compter un minimum de 20% de la surface non étanchée.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

Ui 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

**Ui 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj est principalement destinée aux activités industrielles lourdes.

Uj 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitations
- Les caravanes et habitations mobiles
- L'hébergement hôtelier

Uj 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

Uj 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Uj 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré-traitement ou stockage approprié, conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En outre, ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation sur place.

Pour les surfaces étanches de parking d'une superficie supérieure à 1000 m², un système de décantation des hydrocarbures sera exigé.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

Uj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Uj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Le retrait minimum des constructions par rapport à l'alignement doit être de :

- 5 m pour les constructions à usage de bureaux.
- 10 m pour les autres destinations autorisées dans la zone.

Le recul minimal sur la RD62 est de 30 m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$).

Cependant, des implantations différentes pourront être admises si le respect des règles conduisait à des terrassements trop importants.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

Uj 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les extensions des constructions situées en limite de parcelle pourront être implantées en limite parcellaire.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

Uj 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Uj 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 30 mètres sur une verticale donnée.

Uj 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.

Pour les façades, les enduits et les bardages seront de teinte sombre.

Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.

Les clôtures le long des voies de circulation seront composées d'une grille doublée d'une haie vive.

Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Uj 12 - STATIONNEMENT

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

Uj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

Dans les espaces de « plantations à créer » repérés au document graphique, il sera planté au minimum, pour 100 mètres linéaires : 15 arbres sur au moins 2 lignes et 50 arbustes variés, choisis parmi la liste figurant en annexe.

Les espaces libres non affectés à la circulation ou au stockage, doivent être paysagés.

L'aménagement du terrain devra compter un minimum de 20% de la surface non étanchée.

Les ouvrages de rétention doivent s'intégrer dans un aménagement paysagé global.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue,

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

Uj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

Uj 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Uj 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uja

La zone Uja est une zone principalement dédiée aux jardins dans laquelle sont notamment tolérés des cabanes et abris de jardin.

Uja 1- SONT INTERDITS

- Toute construction nouvelle à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout changement de destination des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité
- Le stockage de matériaux à l'air libre autres qu'agricoles ; les matériaux susceptibles d'entraîner des risques de pollution pour la nature.
- Les caravanes et habitations mobiles

Uja 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les cabanes de jardin et les abris pour animaux, sous réserve :

- De respecter les distances sanitaires avec l'habitat et d'être bien intégrés dans l'environnement naturel
- Dans la limite de 1 bâtiment par unité foncière et de 30 m² d'emprise au sol.

Les constructions, installations, infrastructures et superstructures, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ; et/ou assurant une mission de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement sont autorisées sous condition d'intégration dans le paysage naturel.

Uja 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Uja 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la législation en vigueur

2 - Assainissement

Aucune installation d'assainissement n'est autorisée.

Uja 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

Uja 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à plus de 5m de l'alignement.

Uja 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à plus de 2m des limites séparatives.

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

Non règlementé.

Uja 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Uja 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 5 m sur une verticale donnée.

Uja 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect bois naturel, non teinté.

Sont interdits :

Les cabanes et clôtures en panneaux maçonnés préfabriqués

Les matériaux brillants ou réfléchissants

Les matériaux n'ayant pas de stabilité dans le temps (acier brut par exemple)

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux.

Les couvertures seront de teinte foncée, rouge ou gris ardoise. Elles peuvent également être végétalisées.

Les dispositifs de récolte des eaux pluviales devront être soit traités de manière sobre et discrète, soit rendus invisibles depuis les voies publiques.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les bâtiments doivent être réalisés conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Uja 12 - STATIONNEMENT

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

Uja 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'arbres haute tige, d'essence locale, pour dissimuler le bâtiment

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères

tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

Uja 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

Uja 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Uja 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est principalement destinée aux activités de loisirs et de tourisme.

UL 1 - SONT INTERDITS

- Les bâtiments industriels, artisanaux, les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les bâtiments agricoles, forestier, entrepôts.

UL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation :

- A vocation touristique
- Nécessaires au gardiennage des équipements

UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Lorsque le réseau n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

c) Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$), sans être inférieure à 3 mètres.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 3 m des limites séparatives de la parcelle.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m.

UL 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

UL 12 - STATIONNEMENT

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

UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue, choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

UL 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

UL 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES D'URBANISATION FUTURE

1, 2, 3 AUg
1, 2 AUc
1AUi
1AUj
AUj

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1, 2 et 3 AUg

Les zones 1AUg, 2AUg et 3AUg sont des zones à urbaniser opérationnelles. Elles sont principalement destinées à devenir zone Ug.

Les zones 1AUg, 2AUg et 3AUg sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU) :

- La zone 1AUg est une zone à urbaniser opérationnelle immédiate.
- Les zones 2AUg et 3AUg sont des zones à urbaniser opérationnelles, dont les conditions d'ouverture sont fixées dans l'échéancier présente en pièce n°3 du dossier de PLU.

1-2-3 AUg 1 - SONT INTERDITS

En zone 1AUg :

- Les bâtiments industriels,
- Les dépôts et stockages de matériaux,
- Les caravanes et mobil home,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les activités artisanales,
- Les entrepôts.

En zone 2-3AUg :

- Les bâtiments industriels,
- Les dépôts et stockages de matériaux,
- Les caravanes et mobil home,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les activités artisanales,
- Les bureaux et services,
- Les commerces,
- Les entrepôts,
- L'hébergement hôtelier.

1-2-3 AUg 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions, infrastructures ou d'installations autorisées...

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

1-2-3 AUg 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies de desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de :

- 5 mètres pour desservir 2 maisons
- 6 mètres pour desservir 3 maisons ou plus

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères, sauf en cas d'impossibilité technique.

1-2-3 AUg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le collecteur. En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée. Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales sont strictement interdits dans le réseau unitaire ou le réseau séparatif d'eaux usées.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif. Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

c) Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

1-2-3 AUg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

1-2-3 AUg 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Dans tous les cas, les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement sauf en cas de terrain à l'angle de 2 voies où la règle ne s'applique que sur l'une des voies (la plus large). Un retrait de 3 m s'applique sur l'autre voie.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

1-2-3 AUg 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux voies privées, chemins ou espaces piétons.

Dans les autres cas :

Le bâtiment doit être implanté :

- soit sur la limite,
- soit à plus de 3m de celle-ci. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

1-2-3 AUg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

1-2-3 AUg 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

1-2-3 AUg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment se mesure à l'égout ou à l'acrotère soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère maximale autorisée est de 9 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m.

1-2-3 AUg 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traitées de manière homogène.

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

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) doivent être dissimulés le plus discrètement possible

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 40% (hors extension)

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises ou gris anthracite **selon leur environnement bâti**. Elles peuvent également être végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

Les clôtures seront composées d'une partie végétale (haie ou plante grimpante sur matériaux ajoutés ou plein).

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour annexes de moins de 10 m², les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

1-2-3 AUg 12 - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

- Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.
 - Pour les autres bâtiments, notamment ceux à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place auto pour 30 m² de surface utile, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 30 m².
- En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

Stationnement vélo :

Dans les bâtiments d'habitat collectif, il sera prévu un local vélo d'une capacité de 1,5 m² par logement. Pour les équipements publics, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 30 m² de surface utile.

1-2-3 AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m² de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maxi exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements, trop rigides.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

1-2-3 AUg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

1-2-3 AUg 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

1-2-3 AUg 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 et 2 AUC

Les zones 1AUC et 2AUC correspondent aux zones à urbaniser opérationnelles situées dans le village de Comps.

Les zones 1 AUC et 2AUC sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

- La zone 1AUC est une zone à urbaniser opérationnelle immédiate.
- La zone 2AUC est une zone à urbaniser opérationnelle, dont les conditions d'ouverture sont fixées dans l'échéancier présente en pièce n°3 du dossier de PLU.

1-2AUc 1 - SONT INTERDITS

- Toute activité susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, fumées, risques...).
- Les caravanes et habitations mobiles en dehors des campings.
- L'industrie, entrepôts, commerces, artisanat.

1-2AUc 2 - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITION

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Dans les secteurs concernés par une OAP, les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

1-2AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies créées pour la desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de :

- 5 mètres pour desservir 2 maisons
- 6 mètres pour desservir 3 maisons ou plus

1-2AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est obligatoire dans le collecteur. En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales sont strictement interdits dans le réseau unitaire ou le réseau séparatif d'eaux usées.

1-2AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

1-2AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points : $L \geq H$ (L : distance horizontale ; H : différence d'altitude ou hauteur). Dans tous les cas, la distance ne pourra être inférieure à 3 m.

Les annexes doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

1-2AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter :

- Soit en limite,
- Soit en retrait de 3 m minimum

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

1-2AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

1-2AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

1-2AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de l'égout ou de l'acrotère ne peut excéder 9 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

1-2AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURE

Les constructions et rénovations doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère du village ancien. Les constructions doivent intégrer les caractéristiques générales suivantes :

Adaptation étroite à la pente naturelle du terrain

Simplicité des volumes

Harmonie avec les constructions voisines traditionnelles pour tous les choix d'aspect, de matériaux et de couleur

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

Les constructions devront s'insérer harmonieusement dans le bâti ancien.

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) doivent être dissimulés le plus discrètement possible

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 50% (hors extension)

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises gris anthracite selon l'environnement bâti.

Les panneaux solaires s'intégreront dans la toiture

Les toitures terrasses pourront être autorisées sur une partie de la construction, limitée à 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les annexes de moins de 10 m², les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1-2AUc 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

1-2AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m² de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maximum exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les haies de conifères sont interdites.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées et limitées à 1 par unité foncière

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

1-2AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

1-2AUc 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

1-2AUc 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi est principalement destinée aux activités de toutes natures, hormis les industries susceptibles d'engendrer des nuisances importantes.

La zone 1AUi par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

1AUi 1 - SONT INTERDITS

- Les industries polluantes ou susceptibles d'engendrer des risques ou des nuisances importantes pour le voisinage
- Les habitations
- Les caravanes et mobil home

1AUi 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition :
 - o D'être compatible avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU)
 - o D'être limitées 300m² d'emprise au sol maximum pour l'activité principale (hors annexes)
- Les constructions à usage d'industrie non polluante, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt commercial,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères, sauf en cas d'impossibilité technique.

1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié, réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.

Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En outre, ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié. Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié. Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation sur place.

Pour les surfaces étanches de parking d'une superficie supérieure à 1000 m², un système de décantation des hydrocarbures sera exigé.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

c) Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

1AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$), sans être inférieure à 6 mètres.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

1AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 15 mètres sur une verticale donnée.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades visibles des grands axes de circulation.

- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
- Pour les façades, les enduits et les bardages seront de teinte sombre.
- Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les clôtures le long des voies de circulation seront composées d'une grille doublée d'une haie vive.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

1AUi 12- STATIONNEMENT

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

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface utile,
- b) Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- c) Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface utile,

Stationnement deux-roues :

Pour les locaux à usage d'activité, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 50 m² de surface utile.

1AUi 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m² de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maxi exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places

L'aménagement du terrain devra compter un minimum de 20% de la surface non étanchée.

1AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

1AUi 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AUi 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1-2AUJ

Les zones 1AUj et 2AUj sont des zones à urbaniser opérationnelles principalement destinées aux activités industrielles lourdes.

Les zones 1AUj et 2AUj sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

La zone 2AUj ne pourra être aménagée que lorsqu'au moins 50% de la zone 1AUj sera aménagée.

1-2AUj 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitations
- Les caravanes et habitations mobiles

1-2AUj 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

1-2AUj 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

1-2AUj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré-traitement ou stockage approprié, conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En outre, ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation sur place.

Pour les surfaces étanches de parking d'une superficie supérieure à 1000 m², un système de décantation des hydrocarbures sera exigé.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

1-2AUJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

1-2AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Le retrait minimum des constructions par rapport à l'alignement doit être de :

- 5 m pour les constructions de bureaux.
- 10 m pour autres destinations autorisées dans la zone.

Le recul minimal sur la RD62 est de 15 m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$).

Cependant, des implantations différentes pourront être admises si le respect des règles conduisait à des terrassements trop importants.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

1-2AUJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, un retrait de 1 m minimum est admis pour l'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

1-2AUJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

1-2AUj 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

1-2AUj 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 30 mètres sur une verticale donnée.

1-2AUj 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
 - Pour les façades, les enduits et les bardages seront de teinte sombre.
 - Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
 - Les clôtures le long des voies de circulation seront composées d'une grille doublée d'une haie vive.
 - Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1-2AUj 12 - STATIONNEMENT

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

1-2AUj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

Dans les espaces de « plantations à créer » repérés au document graphique, il sera planté au minimum, pour 100 mètres linéaires : 15 arbres sur au moins 2 lignes et 50 arbustes variés, choisis parmi la liste figurant en annexe.

Les espaces libres non affectés à la circulation ou au stockage, doivent être paysagés.

L'aménagement du terrain devra compter un minimum de 20% de la surface non étanchée.

Les ouvrages de rétention doivent s'intégrer dans un aménagement paysagé global.

Les plantations de conifères sont interdites.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue,

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

1-2AUj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

1-2AUj 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

1-2AUj 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj

La zone AUj est une zone principalement destinée aux activités de toutes natures et notamment pour les industries susceptibles d'engendrer des risques ou nuisances importantes pour le voisinage.

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle.

AUj 1 - SONT INTERDITS

- Toute construction nouvelle à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

AUj 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

AUj 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Non règlementé.

2 - Voirie

Non règlementé.

AUj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Non règlementé.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Non règlementé.

b) Eaux pluviales

Non règlementé.

AUj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

AUj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de minimum 1 m.

2 - Nivellement

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone d'exploitation agricole, qui permet d'accueillir des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité.

A 1 - SONT INTERDITS

- Toute construction nouvelle à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Le stockage de matériaux à l'air libre autres qu'agricoles ; les matériaux susceptibles d'entraîner des risques de pollution pour la nature.

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de ces secteurs humides
- Le défrichement des ripisylves* et bois rivulaires de fossés de ces secteurs humides.

A 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Toutes les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles issue de l'exploitation agricole.
- Les constructions, réhabilitation et extensions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher
- Les annexes et les piscines à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total, d'une hauteur maximum de 4 mètres, et d'être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale.
- Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- Les travaux qui contribuent à préserver, ou qui ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

2 - Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, hors bâtiments agricoles.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, à l'exception des bâtiments agricoles. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome réglementaire et contrôlé sera exigé.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

b) Eaux pluviales

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et à 10m des voies départementales.

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de minimum 1 m.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de minimum 1 m.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés différemment, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant.

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

Non règlementé.

A 9 - EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur est de 6 m à l'égout ou à l'acrotère pour les habitations, 4 m pour les constructions annexes des habitations et de 15 mètres pour les autres constructions.

Une hauteur supérieure à 6 m à l'égout ou à l'acrotère pour les extensions des habitations existantes est admise, à condition de respecter au maximum la hauteur de l'habitation existante.

Ces dernières pouvant cependant être dépassée pour des impératifs techniques liés à l'activité.

La hauteur des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est limitée à 12 m à l'égout.

A 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer dans le site.

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
- les bardages seront de teinte sombre.
- Les bardages bois sont recommandés.
- Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les clôtures devront être à dominante végétale
- les zones de stockage de matériaux, doivent être dissimulées depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

D'autres types de formes et couleurs de toitures et de couvertures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les annexes de moins de 10 m², vérandas, les piscines, les serres, verrières et tunnels.

A 12 - STATIONNEMENT

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

A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction agricole nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'arbres haute tige, d'essence locale, pour dissimuler le bâtiment.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les haies de conifères sont interdites.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements trop rigides.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés :

- Le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).
- La réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U., à l'égard des bois humides que sont les ripisylves et bois rivulaires de fossés :

- interdire le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement humide ;
- interdire les surfaces en coupe rase ;
- interdire de nouvelles plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...) ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autorise le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique...

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U. à l'égard de leurs prairies humides :

- interdire la réduction de surfaces de prairies humides ;
- interdire les plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...) ;
- permettre les travaux de broyage visant à lutter contre l'embroussaillage de ces prairies humides.

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

A 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

A 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

T I T R E V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
NI
Ne
Nc
Nn

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger, en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Un secteur Nn correspondant au site Natura 2000
- Un sous-secteur Ne, permettant l'évolution de constructions à usage économique
- Un sous-secteur Nc, correspondant à une zone de loisirs.

N 1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement, autre que ceux mentionnés à l'article 2.

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de ces secteurs humides
- Le défrichement des ripisylves* et bois rivulaires de fossés de ces secteurs humides.

Dans les secteurs forestiers à forte valeur de biodiversité identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :

- Le défrichement de ces secteurs boisés sauf espèces exotiques envahissantes.

Dans le linéaire identifié au titre de l'article L151-38° du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques, tous travaux destinés au démantèlement des voies ferrées

N 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone N :

- Les constructions, réhabilitation et extensions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 250m².
- Les annexes et les piscines à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total, d'une hauteur maximum de 4 mètres, et d'être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale.

En zone Nc :

L'extension des constructions existantes à vocation de loisirs, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante

En zone Ne :

Sont autorisés par aménagement de l'existant, extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante et annexes limitées à 50 m² d'emprise au sol :

- L'activité commerciale
- L'hébergement hôtelier
- Les équipements et ouvrages nécessaires aux services publics

En zone Nn :

Aménagements, exhaussements et affouillements nécessaires à la remise en état naturel du site.

Dans les secteurs forestiers à forte valeur de biodiversité identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme : les travaux qui contribuent à préserver, ou qui ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

Dans toutes les zones :

Les constructions, installations, infrastructures et superstructures, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ; et/ou assurant une mission de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement sont autorisées sous condition d'intégration dans le paysage naturel.

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- Les travaux qui contribuent à préserver, ou qui ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

N 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées en retrait de minimum 5 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de minimum 1 m.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance minimale entre le bâtiment et la limite séparative est fixée à 3m.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de minimum 1 m.

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

En zone Ne :

Les annexes doivent être implantées :

Soit de manière accolée à la construction principale

Soit en retrait de 15 m maximum par rapport à la construction principale

N 9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Non règlementé.

N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone Nc, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout.

En zone N, La hauteur des annexes d'habitation est limitée à 4 mètres maximum.

En zones NC et N, la hauteur de l'extension des constructions existantes doit, au maximum, respecter la hauteur existante.

En zone Ne, la hauteur n'est pas règlementée.

N 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Non règlementé.

N 12 - STATIONNEMENT

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

N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés :

- Le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement)
- La réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U., à l'égard des bois humides que sont les ripisylves et bois rivulaires de fossés :

- interdire le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement humide ;
- interdire les surfaces en coupe rase ;
- interdire de nouvelles plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...) ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autorise le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique...

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U. à l'égard de leurs prairies humides :

- interdire la réduction de surfaces de prairies humides ;
- interdire les plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...) ;
- permettre les travaux de broyage visant à lutter contre l'embroussaillage de ces prairies humides.

Dans les secteurs boisés à forte biodiversité protégés au titre du L151-23 C.U. :

- interdire le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement naturel ;
- interdire les surfaces en coupe rase ;
- interdire de nouvelles plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...) ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage ;

- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autorise le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique...

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

N 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

N 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

La zone NI est une zone destinée à recevoir des activités à caractère de sports ou touristiques avec des équipements d'accueil légers, abris pour les utilisateurs (randonneurs, pêcheurs, sportifs). En raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, des constructions projetées devront s'insérer dans le paysage et permettre de conserver le caractère naturel des lieux.

NI 1 - SONT INTERDITS

Toutes constructions neuves à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

NI 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les extensions limitées de bâtiments existants à vocation de sports, de loisirs ou de tourisme, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du site, à condition d'être liés aux loisirs et au tourisme
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif assurant une mission de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement sont autorisées sous condition d'intégration dans le paysage naturel et à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une exploitation agricole.

NI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

2 - Voirie

Pour être aménagés, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination envisagée.

NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel réglementaire et contrôlé.

b) Eaux pluviales

- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

- Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

NI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 3 mètres des limites séparatives de la parcelle.

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

Non règlementé.

NI 9 - EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.

NI 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage
L'utilisation du bois non teinté en façades est fortement recommandée

Sont interdits :

Les cabanes et clôtures en panneaux maçonnés préfabriqués

Les matériaux brillants ou réfléchissants

Les matériaux n'ayant pas de stabilité dans le temps

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux.

Les couvertures seront de teinte foncée, rouge ou gris ardoise. Elles peuvent également être végétalisées.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les bâtiments doivent être réalisés conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

NI 12 - STATIONNEMENT

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

NI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les haies de conifères sont interdites.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements trop rigides.

NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

NI 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

NI 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE V

Annexes

Liste recommandée des arbres à planter dans les jardins :

Alisier blanc
Amélanchier
Aulne
Bouleau
Cerisier à grappes
Charme
Châtaigner
Chêne
Cognassier
Erable champêtre
Frêne
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noisetier (coudrier)
Noyer
Orme
Pin sylvestre
Poirier
Pommier
Prunier
Saule
Tilleul

Liste recommandée des arbustes à planter dans les jardins :

Argousier
Baguenaudier
Bourdaie
Buddléia
Camérisier à balais (chèvrefeuille)
Cassissier
Charmille
Cornouiller mâle
Cotoneaster
Coronille
Cytise
Eglantier
Epine-vinette (Berberis vulgare)
Forsythia
Fusain
Genévrier
Groseillier
Laurier tin
Lilas
Noisetier (coudrier)
Osier
Potentille
Prunellier
Rosier

DEFINITIONS DE TERMES DU REGLEMENT

Dans le présent règlement, les dispositions applicables sont à apprécier en fonction des définitions et exemples retenus ci-après pour les termes concernés :

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Règles d'implantations par rapport aux voies : Quand il n'est rien précisé sur la nature des voies, les règles s'appliquent par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Alignement : Limite du domaine public

Dans le cas de voie privée, c'est la limite effective de la voie.

La limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement

Alignement opposé : limite de la propriété voisine située de l'autre côté de la voie.

Les dépôts de matériaux et aires de stockage : Matières premières, ferrailles, véhicules à réparer, carcasses automobiles et stockages de matériaux de toute nature à l'exception de ceux exposés proprement pour être vendus et emportés directement (véhicules en bon état, matériaux de construction à emporter...)

Terrains enclavés : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique administratif ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

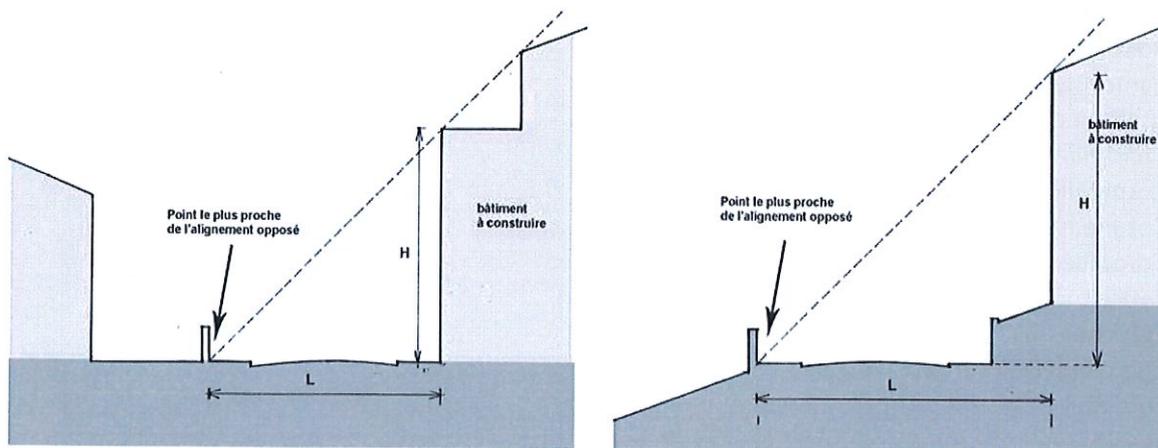
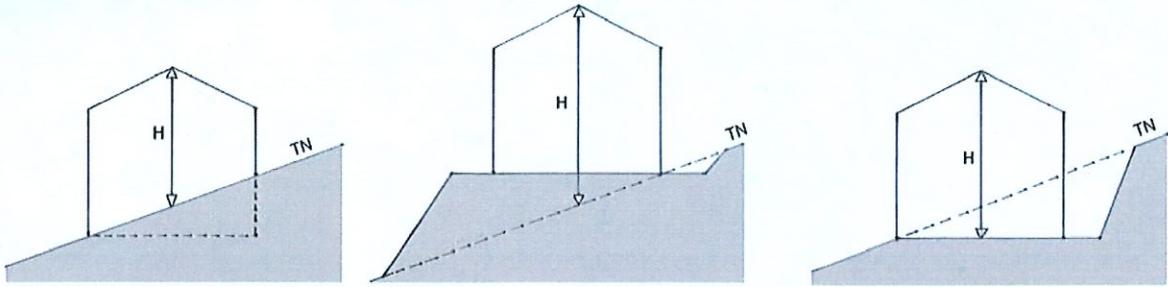


Illustration de « La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points : $L \geq H$ (L : distance horizontale ; H : différence d'altitude ou hauteur) »

Hauteur : H représente la hauteur d'une construction. Elle se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Elle ne comprend pas les parties de bâtiment totalement enterrées.

**Rappel sur les ouvertures vis-à-vis des propriétés voisines :****Extraits du code civil**

Article 678, créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804,

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Article 679, créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

Article 680, créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

« La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

