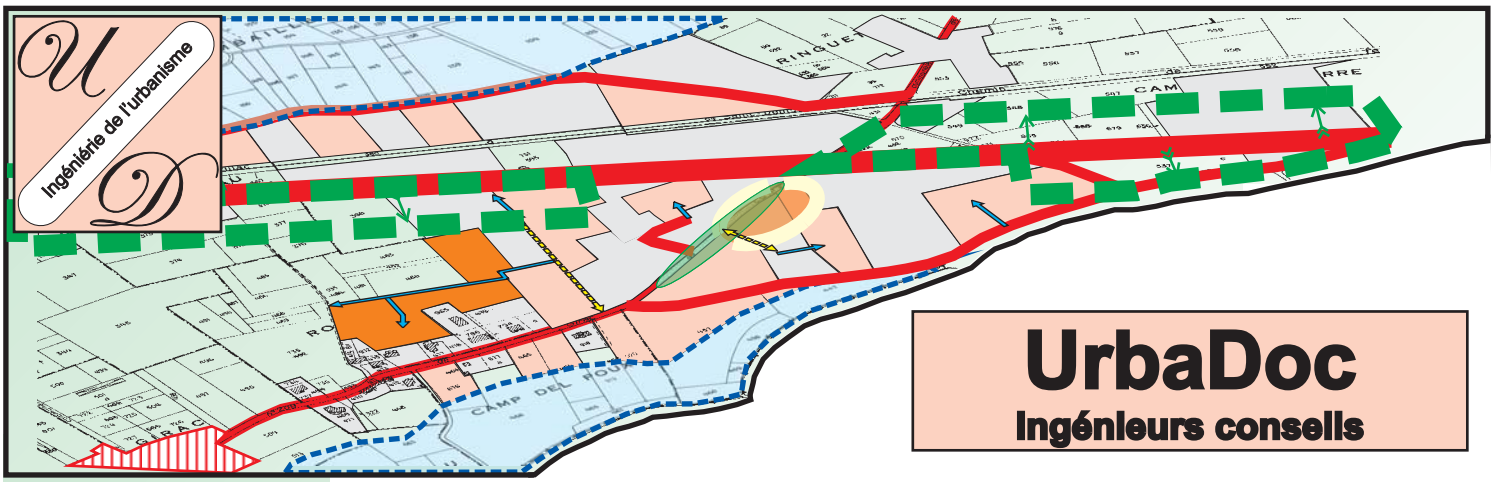


UrbaDoc
Ingénieurs conseils

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

Département de l'Aude

COMMUNE DE BERRIAC

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT	4

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de TOULOUSE sous le numéro 483 723 722
Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80
urbadoc@free.fr

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, en présence d'un PLU, seuls demeurent applicables les articles suivants :

- R111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R111-4 (relatif à la préservation des vestiges archéologiques) ;
- R111-15 (relatifs à la préservation de l'environnement) ;
- R111-21 (relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains).

Et :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme (L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme) concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uca, Ucb, Ud et Ue)
- des zones à urbaniser (AUec, AUo et AUec)
- des zones naturelles (N, Na, Nc et Nh)
- des zones agricoles (A)
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des zones du présent PLU.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

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 ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais pour chaque lot après division (Art R123-10-1).

Article 9) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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

Article 10) EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe le centre ancien aggloméré existant. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ua) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Article Ua) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article Ua) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement en souterrain au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article Ua)5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua)6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes
- dans le prolongement du bâti existant.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue. Dans ce cas, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui devront respecter les principes d'implantation existants ou se conformer aux règles ci-dessus.
- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini.

Article Ua)7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au moins une façade de la construction à implanter devra être réalisée sur une des limites latérales et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment, ainsi que pour les annexes d'habitation.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Article Ua)8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ua)9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua)10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des immeubles mitoyens.

Article Ua)11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits

Ouvertures :

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures des commerces (vitrines…). Les fenêtres et volets seront à un ou deux vantaux de type ouverture à la française.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton…). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ua)12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Constructions à usage d'habitation nouvelles :

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée.

Commerces :

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée.

Article Ua) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ua) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond à un secteur d'habitat en ordre discontinu. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ub) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Article Ub) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article Ub) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article Ub) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article Ub) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

Article Ub) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1 mètre minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m par limite séparative.

Article Ub) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ub) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

Article Ub) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Teintes :

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ub) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Constructions à usage d'habitation nouvelles :

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée.

Commerces :

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée.

Article Ub) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ub) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0.20.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc correspond à un secteur d'habitat en ordre discontinu, essentiellement implanté en linéaire de voie et en retrait de celle-ci. Elle comprend une zone Uca destinée à être desservie par l'assainissement collectif et une zone Ucb actuellement non desservie par l'assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Uc) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Article Uc) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article Uc) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article Uc) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article Uc) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

Article Uc) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1 mètre minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m par limite séparative.

Article Uc) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Uc) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

Article Uc) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Teintes :

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Uc) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Constructions à usage d'habitation nouvelles :

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée.

Commerces :

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée.

Article Uc) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Uc) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0.50 en zone Uca.
Le COS est de 0.20 en zone Ucb.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ud correspond à un secteur d'habitat collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ud) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ud) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Article Ud) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article Ud) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement en souterrain au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article Ud) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

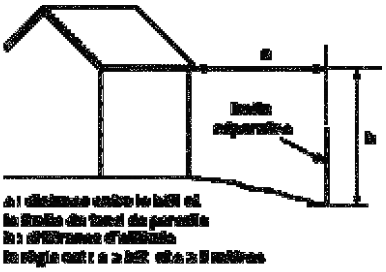
Article Ud) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront réalisées obligatoirement en retrait de l'alignement en respectant une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 3 mètres minimum de toute emprise publique
- Dans le cas de la construction d'annexes d'habitation (local poubelles, bâtiment de relevé postal…) qui pourront être implantées en limite séparative.

Article Ud) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle (a=h/2)

Article Ud) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ud) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ud) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

Article Ud) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Teintes :

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ud) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Constructions à usage d'habitation nouvelles :

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire. Dans le cas de constructions à usage d'habitation collective, il sera en plus exigé 1 place de stationnement publique pour 4 logements construits ou 200m² de SHON en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée.

Commerces :

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée.

Article Ud) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ud) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0.25.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue correspond au secteur occupé par le poste de transformation électrique.

Article Ue) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du poste de transformation électrique.

Article Ue) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Ue) 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article Ue) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article Ue) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ue) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article R111-17 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, 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. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article Ue) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article R111-18 : 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 trois mètres.

Article Ue) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ue) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article Ue) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ue) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ue) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUec

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUec s'inscrit en continuité immédiate de l'urbanisation et des réseaux existants et s'inscrit dans une zone plus large à vocation commerciale.

L'urbanisation de la zone doit obligatoirement se réaliser sous forme d'opération d'ensemble, de ZAC, ou d'un permis d'aménager.

Article AUec) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations gênantes pour le voisinage (odeur, bruit, fumées, poussières…)
- toutes les constructions ou aménagements exceptés les types d'occupation des sols visés à l'article AUec2 dont :
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les installations classées non liées à la vie de la zone
- les constructions à usages d'habitation à l'exception des cas précisés à l'article AUec2
- les aires de stationnement de caravanes
- le stationnement isolé de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping
- les installations et travaux divers : casse de véhicule
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières

Article AUec) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels généraux :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

2 Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

Après réalisation des travaux de viabilisation sont admises les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article AUec1 et notamment :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale, commerciales, de services de restauration, d'hôtellerie et de bureaux.
- Les constructions ou installations à usages d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements ou des services à condition que la surface de plancher hors d'œuvre brute de ces constructions n'excède pas 400m² par unité foncière sans excéder 20% de la surface de plancher hors d'œuvre brute totale professionnelle construite.

- Les installations classées liées à la vie de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, du façonnement du paysage, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie.

3 Condition d'autorisations :

Les modes d'occupation des sols visés en sous titre 2 du présent article seront autorisés à conditions :

- Qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'ensemble, ZAC, permis d'aménager.
- Que le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou aménager prenne à sa charge le financement et la réalisation de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du permis d'aménager, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, en électricité, des réseaux de télécommunications, l'évacuations et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, et les espaces plantés (article L332-15 du Code de l'Urbanisme)
- Qu'elles soient considérées comme non nuisantes et garantissent le respect de l'environnement et la mise en valeur des paysages.

Dans le périmètre de la ligne de transport et de transformation de l'électricité, les constructions autorisées au paragraphe 2 et 3 du présent article pourront l'être après consultation des services EDF.

Article AUec) 3 ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUec) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommation importante, de débit instantané élevé ou autres contraintes techniques, le demandeur devra réaliser et entretenir à sa charge, sur le réseau privé et conformément aux prescriptions des services compétents, les installations mécaniques de surpression ainsi que les réserves d'eau particulières et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement du réseau public et de satisfaire aux besoins de la construction.

Assainissement des eaux usées :

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

La mise en place des postes de refoulement ou de relevage est à la charge du demandeur.

Le raccordement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation et d'une visite de conformité de la part de la structure en charge du réseau.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation pour leur rejet dans le réseau public d'assainissement collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité locale compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Avant rejet au réseau public d'assainissement collectif, toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur à la charge du demandeur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des voies, parking, cours et espaces libres seront collectées et acheminées vers des dispositifs de séparation et de rétention des hydrocarbures. Les eaux seront ensuite rejetées vers des ouvrages de rétention et d'infiltration dans le sol à la charge du demandeur.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront collectées et acheminées vers des ouvrages de rétention et d'infiltration dans le sol.

Les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales seront dimensionnés en fonction du cœfficient d'imperméabilisation des terrains de l'opération d'aménagement et de construction envisagée, de la nature et de la perméabilité du sol récepteur, en considération de la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone :

Dans une opération d'aménagement, les réseaux et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, téléphone, câble et autres ... doivent être réalisés en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent.

Article AUec) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article AUec) 6 IMPLANTATATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant en tout point de la façade un retrait minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement et d'au moins 15m par rapport à l'axe de la RD 303.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (exemple : station de relevage, transformateur, répartiteur téléphonique, etc...).

Article AUec) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

Article AUec) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUec) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.

Article AUec) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions la hauteur est limitée à 15 mètres.

Les constructions peuvent ponctuellement être autorisées jusqu'à vingt mètres pour des éléments totémiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et ouvrages techniques.

Article AUec) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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

Pour les bâtiments, les principes suivants seront respectés : harmonie des couleurs avec le site, les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Les façades, dans leur ensemble, seront traitées avec égale qualité, elles seront exemptes de pastiches (faux bois, fausse brique, fausse pierre, sont à proscrire…).

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets de raccordement aux réseaux, armoires, etc...) sont traités selon les principes énoncés pour l'aspect des constructions.

Les toitures terrasse sont autorisées.

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Clôtures

Lorsque les clôtures sont prévues, elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie.

Article AUec) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors de l'emprise des voies de circulation, sur la base de 25 m² par place de stationnement (y compris les accès et aires de manœuvre).

Des aires de stationnement pour les deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être également prévues.

Il est exigé,

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON
- Pour les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale : 4 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- Pour les constructions à usage d'activité hôtelière : 1 place de stationnement par chambre, quelle que soit son affectation, jusqu'à 100 unités, au-delà, il est nécessaire de prévoir 0,5 place par chambre. En tout état de cause, le nombre de places doit permettre de satisfaire aux besoins de la clientèle et ceux des employés.
- Pour les restaurants : 1 place pour 4 couverts ou 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres activités : 1 place pour deux emplois.
- Pour les logements de fonction : 1 place pour 75 m² de SHON.

Article AUec) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation des constructions doivent être maintenues. Le cas échéant, elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

Tous les espaces libres non revêtus et en particulier les marges de recul énoncées à l'article AUec6 doivent être plantés.

Le traitement de ces espaces doit être paysagé de façon à permettre un effet valorisant de l'aménagement de l'assiette foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre haute tige pour 3 places de stationnement.

Article AUec) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Elle comprend une zone AUoec qui a vocation à recevoir des commerces et des équipements dans le prolongement de la zone existante.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article AUo2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal

Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUo, 20% au moins des logements construits dans le cadre de chacune des opérations devront être à vocation sociale.

Article AUo3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUo4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article AUo5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article R111-17 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, 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. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article R111-18 : 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 trois mètres.

Article AUo8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUo9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUo10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUo11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUo13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs de la commune qui sont "équipés ou non", et qu'il convient de "protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisée à l'article 2

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables. Les hauteurs de planchers des constructions autorisées devront être situées au dessus des plus hautes eaux connues.

Les 3 types de constructions autorisées sous condition(s) dans la zone A sont les suivantes :

- Les constructions nécessaires aux activités agricoles ou à l'élevage
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales sont interdits.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Cette zone relevant de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

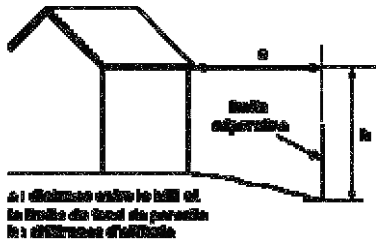
Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitat
- 20 mètres de l'axe des routes départementales pour les autres constructions
- 15 mètres de l'axe de toutes les autres voies publiques ou privées communes existantes ou projetées

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants qui initialement, ne respectaient pas cette règle. Dans ce cas le recul existant pourra être conservé pour les extensions et surélévations.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que les distances les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres.

Cette hauteur est portée à 8 mètres pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

Les clôtures seront obligatoirement réalisées à partir de haies végétales.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R123-8 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un sous secteur Nh qui identifie l'habitat diffus en zone agricole et naturelle.

Elle comporte un sous secteur Na qui identifie le secteur de la SPA.

Elle comporte un sous secteur Nc qui identifie le secteur d'enfouissement des déchets du BTP.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables. Les hauteurs de planchers des constructions autorisées devront être situées au dessus des plus hautes eaux connues.

En zone N :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

En zone Na :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la SPA.

En zone Nc :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre d'enfouissement des déchets.

En zone Nh :

Les constructions autorisées sous condition(s) dans la zone Nh sont les suivantes:

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'existant.
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU à condition que la nouvelle destination soit compatible avec la vie urbaine
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Les nouveaux accès direct sur les routes départementales pourront être interdits pour des raisons de sécurité.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Cette zone relevant de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitat
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants qui initialement, ne respectaient pas cette règle.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle peut être implantée à la limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de sa hauteur.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels (briques foraines – pierres…). Sont exemptés des règles les abris de jardin ou vérandas soumis à déclaration.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

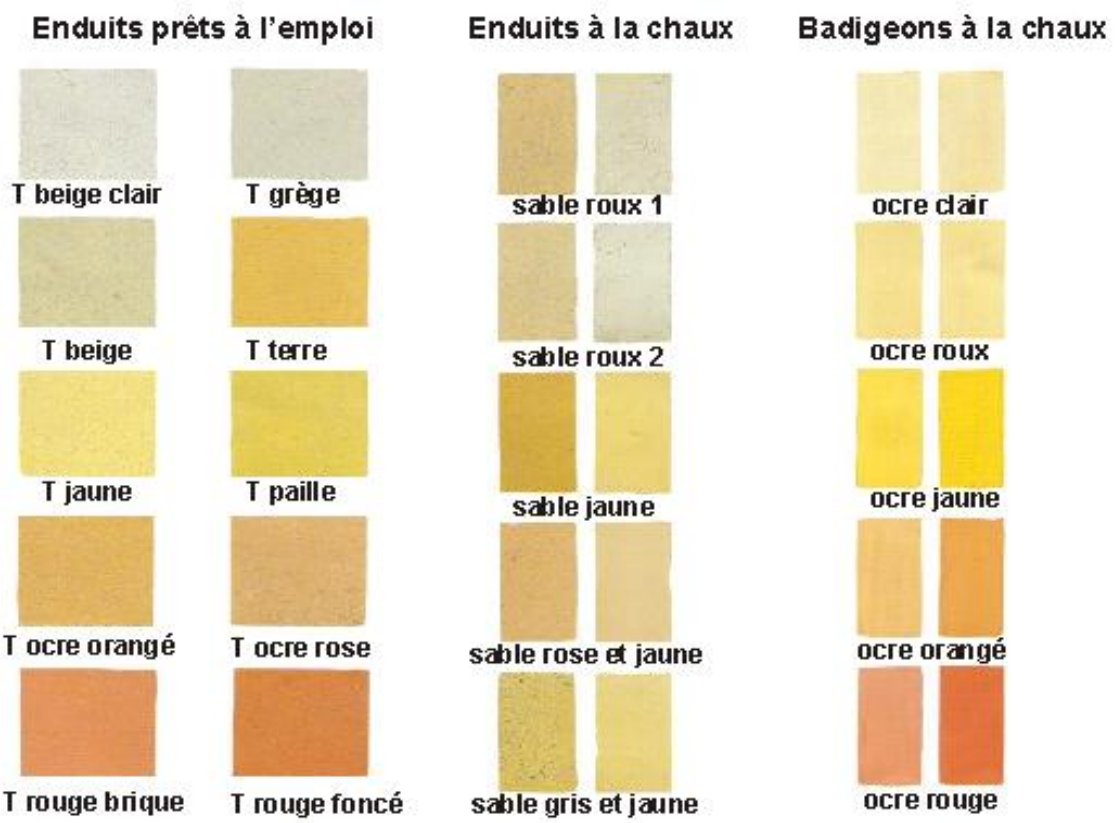
Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

PALETTES DES TEINTES

PALETTE DES TEINTES
FACADES