Commune de PLANFOY

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

**Conformément aux articles L153-45
et suivants du Code de l'Urbanisme**

APPROBATION

4 - Règlement

PLU approuvé le 27 Mars 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 Juillet 2017

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 8 octobre 2018	**Le Maire,**

Atelier du triangle

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

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

ZONE UB 8
ZONE UC 15
ZONE UH 25
ZONE UE 34

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 42

ZONE 1AU 43

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 52

ZONE A 53

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 62

ZONE N 63

ARTICLE 11 APPLICABLE A TOUTES LES ZONES 71

ANNEXE FICHE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES 98

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **PLANFOY.**

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,

- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

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

En ce qui concerne les lotissements :

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

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

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

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

Article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme : « I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : [...]

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ; [...] »

L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage avec ce présent article nécessite, une déclaration préalable pour tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt.

Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme :

«Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. [...]

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Articles R 421-13 du Code de l'Urbanisme :

« Les changements de destination ou sous-destination de ces constructions définies aux

articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17. »

- Conformément à l'article R 421-14 du code de l'Urbanisme:

« Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : (...)

c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ».

- Conformément à l'article R 421-17 du Code de l'Urbanisme :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

La zone **UB**, zone urbaine dense correspondant au centre ancien.

La zone **UC**, zone d'extension urbaine en prolongement du centre ancien. Elle comprend :

- un **secteur UC_1** identifiant les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation
- un secteur **UCj,** identifiant les secteurs de jardins à préserver au centre ancien qui participe à la trame verte urbaine
- un secteur **UCe** correspondant à l'entrée de ville en « effet rue »

- un secteur **UCa** réservé à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services. Ce secteur comprend un sous-secteur **UCa_1** concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone **UH,** zone urbaine peu dense excentrée du centre ancien. Elle comprend :

- un secteur **UHp** correspondant à des hameaux d'habitat peu dense à conserver en état afin de préserver la qualité paysagère des sites.
- un secteur **UHt** réservée à l'accueil de construction et installation à dominante touristique.

La zone **UE**, destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs. Elle comprend :

- un secteur **UEl** correspondant à un secteur d'urbanisation limitée
- un secteur **UEt** réservé à l'accueil d'hébergement touristique.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone de développement urbain réservée à l'accueil d'une opération d'aménagement dense et organisée.

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

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

- un **secteur Ap** inconstructible pour des raisons de préservation de la qualité paysagère en entrée de ville
- un secteur **Aco** inconstructible pour la préservation des milieux écologiques, repérés au titre de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme

4 - **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle et forestière strictement protégée. Elle comprend :

- un secteur **Nt** permettant des installations et constructions favorables à la mise en valeur touristique et pédagogique des espaces naturels
- un secteur **Nco** inconstructible pour la préservation des milieux écologiques, repérés au titre de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 - DÉFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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

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

2 – Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

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

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

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

3 – Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abris de jardin, remise, garage individuel, piscine…).

4 - Tènement

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

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

LA ZONE UB est une zone dense correspondant au centre ancien du bourg dans laquelle 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 patrimoniale et leur attractivité.

Cette zone mixte comprend des habitations, des commerces, des services, des bureaux, des équipements et des activités artisanales non nuisantes.

Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe de plus de trois mois ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ;
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone
- 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,

- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les antennes d'une hauteur inférieur à 6 m et à condition d'être implantées à une distance de plus de 100 m des habitations existantes.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5 correspondant à l'Eglise et au lavoir, doivent être préservé et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Les commerces sont admis si leurs surfaces de vente n'excèdent pas 200 m^2.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

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

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;
- les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en marche avant.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Se raccordement est à la charge du propriétaire.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdit.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Ces dispositifs individuels devront par ailleurs être conformes au schéma d'assainissement.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales et communales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-

ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge, de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être soit :

- à l'alignement des voies, des espaces publics ou du bâti existant.
- en recul avec un retrait maximal de 5 mètres, à condition de créer à l'alignement un autre élément architectural assurant la continuité de l'effet de rue d'une hauteur minimum de 1.50 mètres.

Pour des raisons de sécurité, des reculs, autre que ceux définis dans le présent article, peuvent être appliqués en accord avec les services gestionnaires de voirie.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques, ainsi que les annexes, ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié a la sécurité

Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

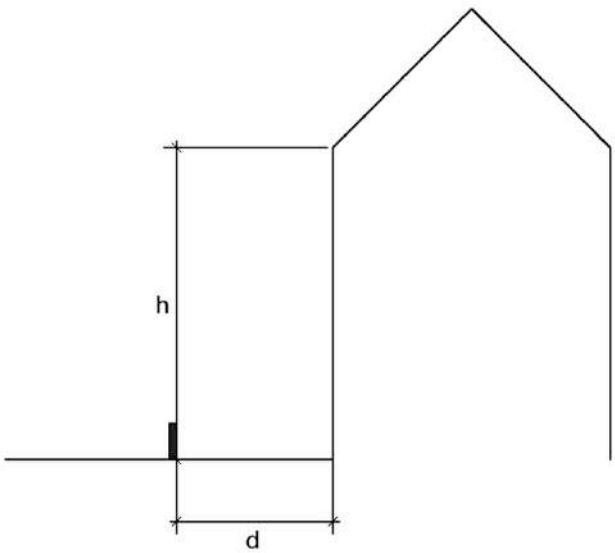
Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

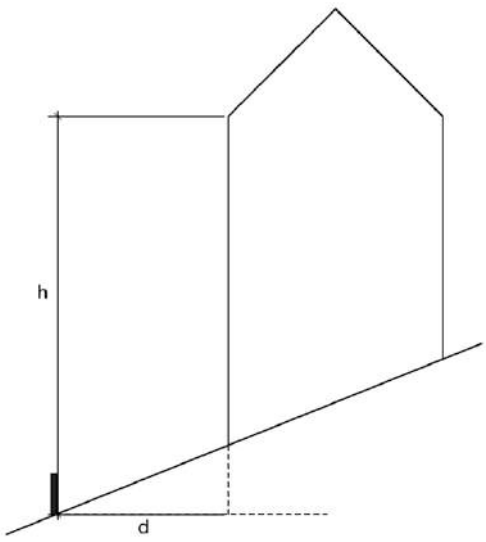
- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre de la construction de logements groupés.

  Cette règle pourra être adaptée en autorisant une hauteur supérieure à 4 mètres sans dépasser un maximum de 15 mètres pour la surélévation d'un bâtiment existant pour des raisons techniques ou topographiques.

- Soit avec un recul, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



⇒ d > 3 mètres



⇒ d > h/2

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou semi continu à l'alignement, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

En tout état de cause, la hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit est fixée à 15 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURE

Se reporter à la page 71.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 m^2 pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacée par des plantations d'espèces locales (cf.annexe).

Afin de prévenir l'exposition aux pollens, la diversification des plantations est privilégiée et l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (cyprès, bouleau…) est à éviter.

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

15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires dictées par l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

LA ZONE UC est une zone moins dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions récentes du bourg, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions.

Cette zone mixte comprend des habitations, des commerces, des services, des bureaux, des équipements et des activités artisanales non nuisantes.

Elle comprend :

- un **secteur UC_1** concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
- un **secteur UCj**, correspondant à des jardins qu'il convient de préserver puisqu'ils participent à la trame verte du centre-bourg
- un **secteur UCe**, localisé au Sud du centre-bourg en entrée de bourg et caractérisé par un « effet rue » le long de la départementale
- un **secteur UCa**, réservé à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, comprenant un sous-secteur **UCa_1** concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe de plus de trois mois ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ;
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Dans les secteurs **UCj** et **UCa**, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sous condition pour ces secteurs, sont interdites.

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

Rappel : *Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures construction édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.*

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

- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.
- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où :
  - elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone,
  - 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,
  - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les antennes d'une hauteur inférieur à 12 m et à condition d'être implantées à une distance de plus de 100 m des habitations existantes.

Les commerces sont admis si leurs surfaces de vente n'excèdent pas 200 m².

Dans le secteur **UCj** sont uniquement admises les annexes aux constructions adjacentes dans la limite de 30 m² de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

Dans le secteur **UCa**, sont admises les constructions à usage d'activité, dans la mesure où l'aspect extérieur de ces constructions en entrée de ville, ne nuise pas à la qualité urbaine et paysagère du secteur.

Dans le secteur **UCa1**, sont admis uniquement les constructions à usage de commerce et service, dans la mesure où :

- l'aspect extérieur de ces constructions en entrée de ville, ne nuise pas à la qualité urbaine et paysagère du secteur,
- leur surface de vente ou d'accueil n'excède pas 200 m².

De plus, dans le secteur **UC1** et **UCa1,** tout projet devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définis pour le site.

En ce qui concerne l'Impasse des Petits Murs repérée au titre de l'article L 123-1-5, il est souhaité la préservation des murs existants en pierre participant au caractère patrimonial du site. Une seule ouverture sera autorisée pour permettre le débouché d'un cheminement piéton prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone 1AU « secteur centre » adjacente. Le long de cette impasse l'entretien et la reconstruction des murs existants, est autorisée sous réserve de préserver le caractère architectural initial de ces ouvrages. De plus, un soin devra être apporté aux clôtures dans ce secteur, avec la création à minima de murs pleins ou murs-bahuts en pierres apparentes de 0,50 à 1,60 mètres. Ce système pourra être doublé d'un grillage à claire voie ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2 mètres.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

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

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;
- les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules

puissent faire demi-tour en marche avant.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Se raccordement est à la charge du propriétaire.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdit.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Ces dispositifs individuels devront par ailleurs être conformes au schéma d'assainissement.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales et communales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-

ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge, de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les marges de recul portées aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération. Les valeurs de ces marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :

- à 35 mètres de l'axe des routes départementale (RD 501 et 1082) pour les bâtiments d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées

seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement du bâti existant dans le cas ou celui-ci présente un ordonnancement particulier
- Soit en retrait minimum de 4 mètres à l'alignement,

Sauf pour les secteurs **UCe** et **UCa** où s'applique les dispositions particulières suivantes :

Les constructions doivent être implanté à l'alignement des voies ou du bâti existant afin de conserver un « effet rue ». Cette règle pourra ne pas être appliquée dans la mesure où il existe où est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonné en clôture…) d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.

Pour des raisons de sécurité, des reculs, autre que ceux définis dans le présent article, peuvent être appliqués en accord avec les services gestionnaires de voirie.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques, ainsi que les annexes, ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié a la sécurité.

Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

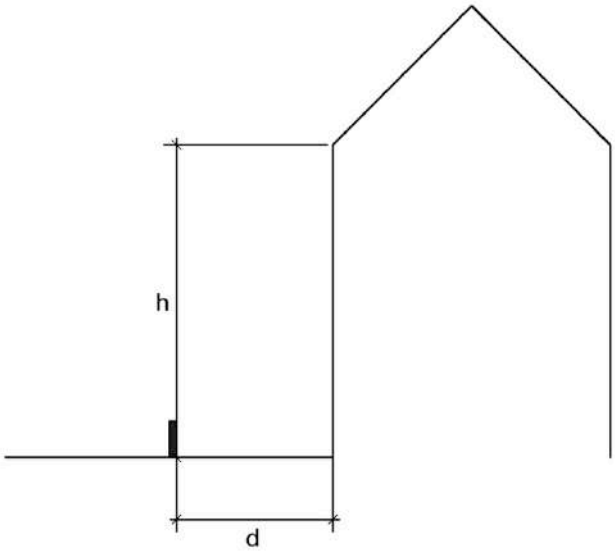
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

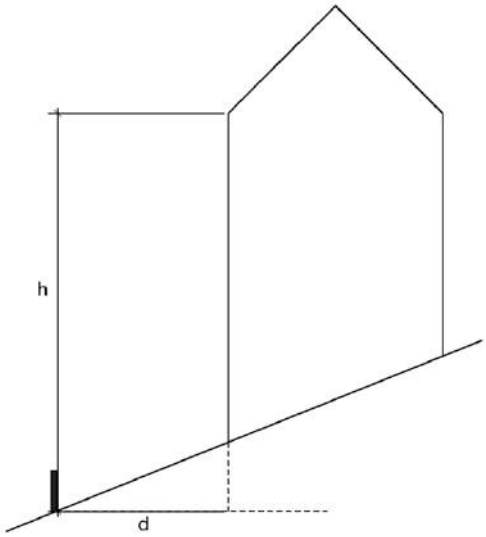
Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre de la construction de logements groupés ou d'équipements collectifs.

- Soit avec un recul, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



⇒ d > 3 mètres



⇒ d > h/2

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou semi continu à l'alignement, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

En tout état de cause, la hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur **UCj**, la hauteur maximum des constructions autorisées ne doit pas excéder 4 mètres.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURE

Se reporter à la page 71.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions il est exigé 1 place pour 50 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacée par des plantations d'espèces locales (cf.annexe).

Afin de prévenir l'exposition aux pollens, la diversification des plantations est privilégiée et l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (cyprès, bouleau…) est à éviter.

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

15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires dictées par l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

LA ZONE UH est une zone peu dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions excentrées du centre bourg. Cette zone est insuffisamment équipée.

Elle comprend :

- le secteur **UHp**, identifiant des secteurs à dominante d'habitat à préserver de toutes nouvelles urbanisations significatives afin de conserver le caractère paysager des sites
- le secteur **UHt**, identifiant le secteur du Sacré-Cœur au Guizay, qui est à conserver à dominante touristique et de loisirs.

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

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs **UHp** et **UHt** toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sous condition pour ces secteurs, sont interdites.

Dans les secteurs concernés par une zone humide, repérée au plan de zonage, toute construction est interdite pour la préservation des milieux écologiques.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter la municipalité et le gestionnaire de réseau avant tout aménagement.

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

Rappel : *Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures construction édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.*

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde de la qualité paysagère de la zone et qu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics :

- Les antennes d'une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres et à condition d'être implantées à une distance de plus de 100 m des habitations existantes.
- La construction des ouvrages techniques.

Dans le secteur **UHp**, sont également admis :

- La transformation et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 250 m^2 de surface de plancher (existant+extension), à condition que la surface initiale soit de 50 m2 minimum et que le clos et couvert soit assuré.
- Le changement de destination des bâtiments existants, pour un usage autre que commercial, à condition que la surface initiale soit de 50 m2 minimum et que le clos et le couvert soit assuré.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

Dans le secteur **UHt** sont également admis :

- les espaces et équipements publics
- les aménagements paysagers

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

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

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;
- les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en marche avant.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Se raccordement est à la charge du propriétaire.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdit.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Ces dispositifs individuels devront par ailleurs être conformes au schéma d'assainissement.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales et communales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge, de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les marges de recul portées aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération. Les valeurs de ces marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :

- à 35 mètres de l'axe des routes départementale (RD 501 et 1082) pour les bâtiments d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement du bâti existant dans le cas ou celui-ci présente un ordonnancement particulier ;
- Soit en retrait minimum de 4 mètres à l'alignement,

Pour des raisons de sécurité, des reculs, autre que ceux définis dans le présent article, peuvent être appliqués en accord avec les services gestionnaires de voirie.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques, ainsi que les annexes, ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

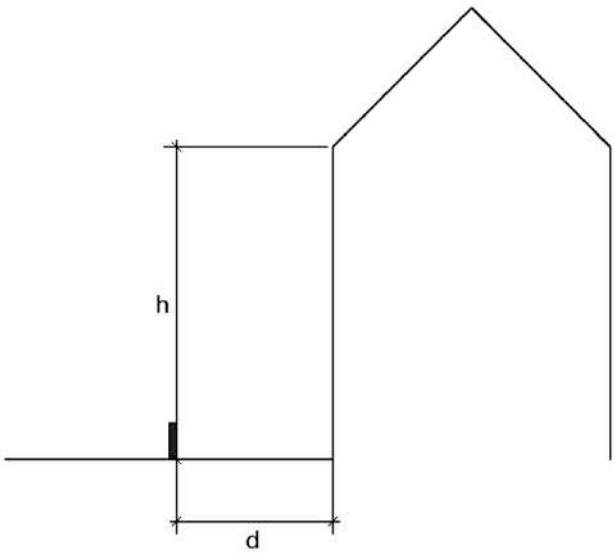
ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

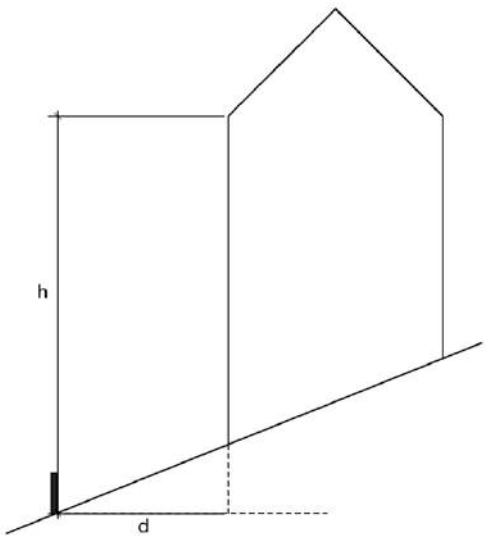
Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre de la construction de logements groupés.

- Soit avec un recul, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



⇒ d > 3 mètres



⇒ d > h/2

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou semi continu à l'alignement, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

En tout état de cause, la hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit est fixée à 10 mètres.

Autour du Sacré-Cœur, localisé au Guizay, et à proximité de la Madonne localisée au Sud du centre-bourg, il conviendra de conserver des vues dégagées dans les périmètres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5. Ainsi, dans ces secteurs la hauteur des constructions admises ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage depuis le niveau du terrain naturel, y compris les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURE

Se reporter à la page 71.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions il est exigé 1 place pour 50 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacée par des plantations d'espèces locales (cf.annexe).

Afin de prévenir l'exposition aux pollens, la diversification des plantations est privilégiée et l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (cyprès, bouleau…) est à éviter.

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

15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

Dans le secteur **UHp**, les boisements repérés sur le plan de zonage, le long de la départementale, au titre de l'article L123-1-5, devront être conservés et correctement entretenus. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère d'entrée de ville de la commune.

Dans le secteur **UHt**, autour du Sacré-Cœur, il conviendra de conserver une vue dégagée dans le périmètre identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5, en évitant la plantation d'arbres de haute tige.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires dictées par l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser,

à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

LA ZONE UE est une zone destinée à recevoir des activités à caractère touristique, scolaire, de sports, ou de loisirs.

Elle comprend :

- Un secteur **UEl** où l'urbanisation admise sera limitée à l'accueil de construction légère et annexe associée aux occupations existantes de sports, loisirs ou touristiques.
- Un secteur **UEt** réservé à l'accueil d'hébergement touristique.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements publics collectifs, ou présentant une autre vocation que sportive, scolaire, de loisir ou touristique.

Dans les secteurs **UEl** et **UEt** toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sous condition dans ces secteurs, sont interdites.

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

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les antennes sont admises à condition d'être implantées à une distance de plus de 100 m des habitations existantes.

Dans le secteur **UEl** sont admis :

- les terrains de camping et les aires naturelles de camping
- le stationnement de caravanes isolées ou en groupe
- les constructions légères et annexes aux activités sportives, de loisirs ou touristiques présentes dans la zone, sans excéder 50 m2 de surface de plancher

Dans le secteur **UEt** est admis l'extension et l'implantation d'unités d'hébergements touristiques liés à l'activité existante, dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

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

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;
- les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en marche avant.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Se raccordement est à la charge du propriétaire.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et

les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdit.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Ces dispositifs individuels devront par ailleurs être conformes au schéma d'assainissement.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales et communales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne

pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge, de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les marges de recul portées aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération. Les valeurs de ces marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :

- à 35 mètres de l'axe des routes départementale (RD 501 et 1082) pour les bâtiments d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement du bâti existant dans le cas ou celui-ci présente un ordonnancement particulier
- Soit en retrait minimum de 4 mètres à l'alignement,

Pour des raisons de sécurité, des reculs, autre que ceux définis dans le présent article, peuvent être appliqués en accord avec les services gestionnaires de voirie.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques, ainsi que les annexes, ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié a la sécurité

Recul des obstacles latéraux :

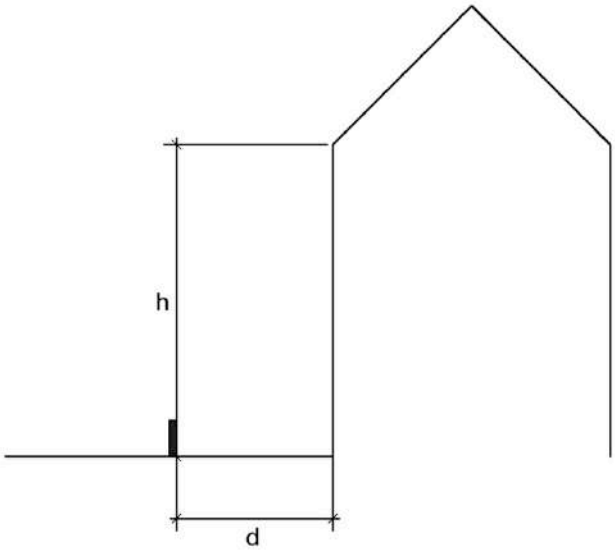
Le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

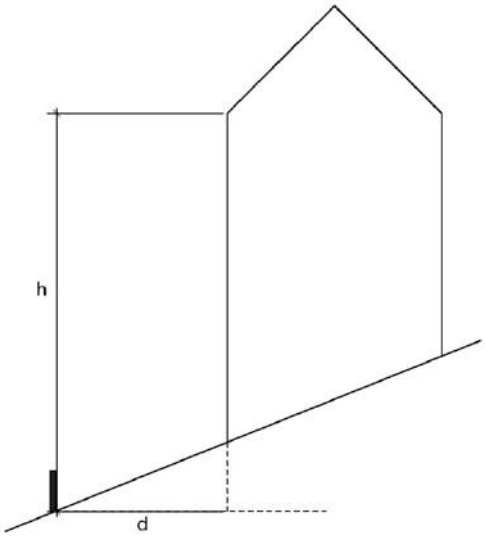
Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.
- Soit avec un recul, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



⇒ d > 3 mètres



⇒ d > h/2

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou semi continu à l'alignement, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

En tout état de cause, la hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURE

Se reporter à la page 71.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacée par des plantations d'espèces locales (cf.annexe).

Afin de prévenir l'exposition aux pollens, la diversification des plantations est privilégiée et l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (cyprès, bouleau…) est à éviter.

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

15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires dictées par l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

LA ZONE 1AU est une zone à vocation d'habitat, équipée à sa périphérie, réservée à une urbanisation future, à court ou moyen terme, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, l'urbanisation de la zone n'est possible qu'à condition que l'opération d'aménagement respecte les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe de plus de trois mois ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ;
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

Rappel : *Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures construction édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.*

Tout projet d'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définis pour le site.

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

- Les annexes liées aux habitations, dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.
- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone
- 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,
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les antennes d'une hauteur inférieur à 12 m et à condition d'être implantées à une distance de plus de 100 m des habitations existantes.

Les commerces sont admis si leurs surfaces de vente n'excèdent pas 200 m^2.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

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

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;
- les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des

véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en marche avant.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Se raccordement est à la charge du propriétaire.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdit.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Ces dispositifs individuels devront par ailleurs être conformes au schéma d'assainissement.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires dictées par l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales

dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales et communales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge, de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les marges de recul portées aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération. Les valeurs de ces marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :

- à 35 mètres de l'axe des routes départementale (RD 501 et 1082) pour les bâtiments d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement du bâti existant dans le cas ou celui-ci présente un ordonnancement particulier
- Soit en retrait minimum de 4 mètres à l'alignement,

Pour des raisons de sécurité, des reculs, autre que ceux définis dans le présent article, peuvent être appliqués en accord avec les services gestionnaires de voirie.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques, ainsi que les annexes, ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié a la sécurité

Recul des obstacles latéraux :

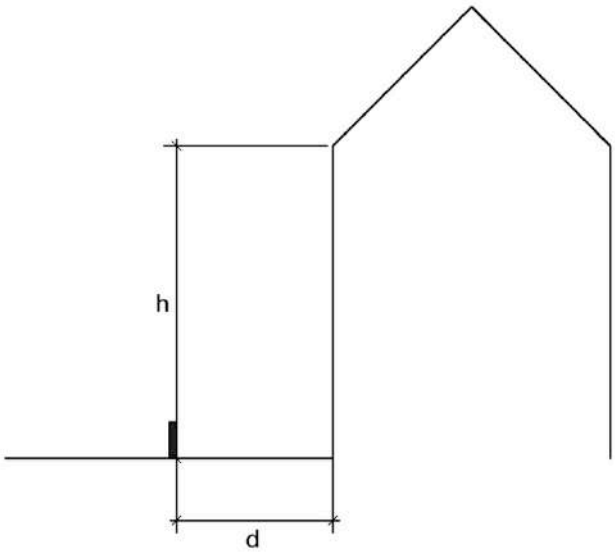
Le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

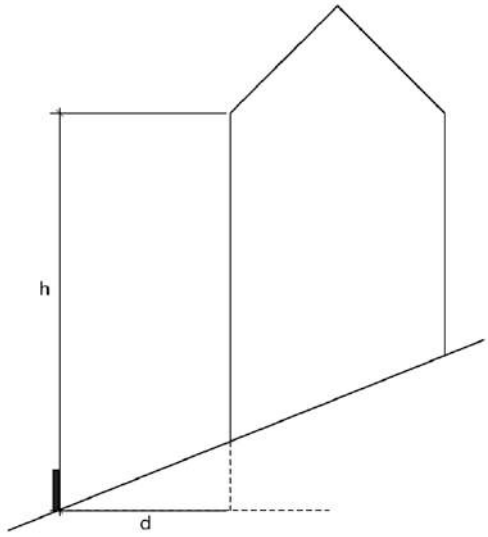
Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre de la construction de logements groupés.
- Soit avec un recul, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



⇒ d > 3 mètres



⇒ d > h/2

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou semi continu à l'alignement, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

En tout état de cause, la hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit est fixée à 15 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURE

Se reporter à la page 71.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Afin de prévenir l'exposition aux pollens, la diversification des plantations est privilégiée et l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (cyprès, bouleau…) est à éviter.

15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction pour les futurs habitants (aire de jeux, placette…). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et ne doit pas comprendre les aires de stationnement ou de desserte. De plus, 15% minimum de cet espace crée devra être traité en surface non imperméabilisée participant à la création de trame verte locale.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires dictées par l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

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

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

LA ZONE A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend :

- un secteur **Ap** inconstructible pour des questions de sensibilités paysagères en entrée de ville
- un secteur **Aco** inconstructible pour la préservation des milieux écologiques, repérés au titre de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole,
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur **Ap** toute construction est interdite sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs concernés par une zone humide ou permettant la continuité des corridors écologiques, repérés au plan de zonage, toute construction est interdite y compris les exhaussements et affouillement des sols pour la préservation des milieux écologiques.

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter la municipalité et le gestionnaire de réseau avant tout aménagement.

Le secteur **Aco** est strictement inconstructible pur la préservation des milieux écologiques, repérés au titre de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : *Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures construction édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.*

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

- Dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitation agricoles en activité, les extensions autorisées pour des tiers à l'exploitation ne pourront pas se réaliser en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf s'il existe entre l'extension prévue et le bâtiment agricole un bâtiment déjà occupé par des tiers à l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaires à l'exploitation agricole. Cette construction devra être intégrée au volume du bâtiment principal de l'exploitation, ou s'implantée à moins de 100 mètres de la dites exploitation. En tout état de cause, pas plus d'un logement par exploitation ne pourra être autorisé.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, sans en modifier le caractère, à condition que le clos et le couvert soient assurés, et que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m2.

L'extension des bâtiments d'habitation existants, non liés à une activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés, n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 60 m2
- que la surface de l'extension n'excède pas 30% de la surface existante. En tout état de cause la surface après extension ne devra pas excéder 250 m2.

Une seule extension ne sera admise à partir de la date d'approbation du PLU.

Les annexes liées à des habitations existantes, sont admises sur le même tènement que cette habitation, à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de cette habitation, de présenter une emprise au sol inférieur à 30 m2 et de n'être établies que sur un seul niveau. Les piscines ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, et les installations de tourisme à la ferme, ne sont admis que dans le cadre de la réhabilitation de constructions existantes, en lien avec une activité agricole ou dans le cas de changement de destination admis.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage (n°2 et 3) il est admis un changement de destination du bâtiment existant, sans toutefois pouvoir dépasser une surface totale après aménagement de 250 m2.

Les pylônes ou antennes liés au fonctionnement des services publics, sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage, que leurs hauteurs n'excèdent pas 40 mètres et à condition d'être implantées à une distance de plus de 100 m des habitations existantes.

Dans le secteur **Ap**, les antennes liées au fonctionnement des services publics sont admises si leur hauteur n'excède pas 6 mètres.

Les panneaux solaires liés et/ou nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs, ou à des services publics, sont admis sous réserve de ne pas s'implanter au sol.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

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

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;
- les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des

véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en marche avant.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur, notamment par autorisation préfectorale ou déclaration à l'ARS.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdit.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Ces dispositifs individuels devront par ailleurs être conformes au schéma d'assainissement.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales et communales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications, sont mis à la charge de l 'aménageur.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les marges de recul portées aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération. Les valeurs de ces marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :

- à 35 mètres de l'axe des routes départementale (RD 501 et 1082) pour les bâtiments d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.
- à 4 mètres de l'axe des autres voies

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des

usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Pour des raisons de sécurité, des reculs, autre que ceux définis dans le présent article, peuvent être appliqués en accord avec les services gestionnaires de voirie.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques, ainsi que les annexes, ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

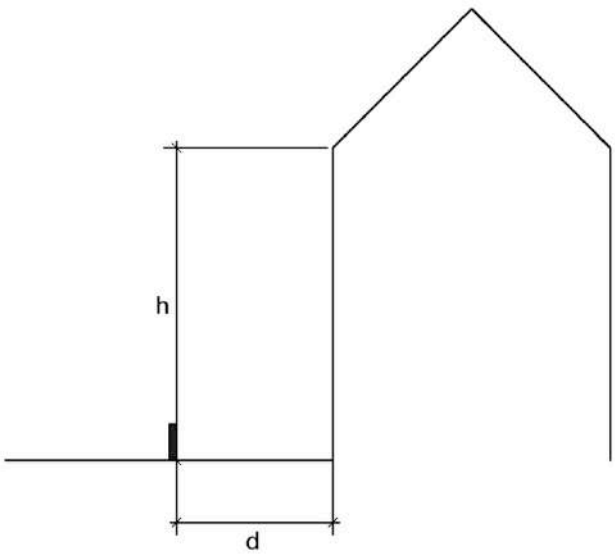
Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

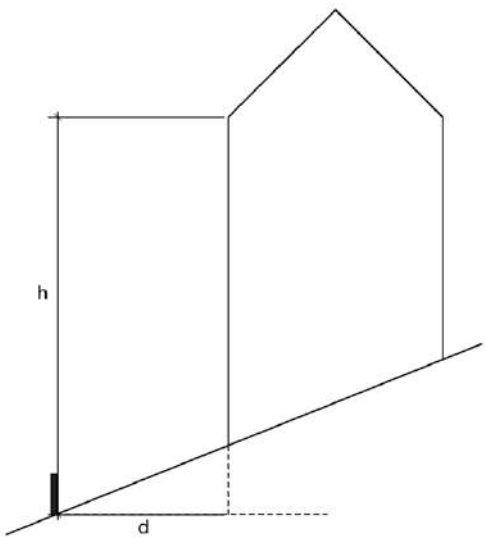
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées avec un recul, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



⇒ d > 3 mètres



⇒ d > h/2

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou semi continu à l'alignement, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

En tout état de cause, la hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit est fixée à 15 mètres.

Autour du Sacré-Cœur, localisé au Guizay, et à proximité de la Madonne localisée au Sud du centre-bourg, il conviendra de conserver des vues dégagées dans les périmètres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5. Ainsi, dans ces secteurs la hauteur des constructions admises ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage depuis le niveau du terrain naturel, y compris les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURE

Se reporter à la page 71.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions il est exigé 1 place pour 50 m2 surface de plancher.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacée par des plantations d'espèces locales (cf.annexe).

Afin de prévenir l'exposition aux pollens, la diversification des plantations est privilégiée et l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (cyprès, bouleau…) est à éviter.

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

15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

Autour du Sacré-Cœur, localisé au Guizay, il conviendra de conserver une vue dégagée dans le périmètre identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5, en évitant la plantation d'arbres de haute tige.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires dictées par l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le

raccordement à la fibre optique.

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge de l'aménageur ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Elle comprend :

- un secteur **Nt** permettant des installations et constructions favorables à la mise en valeur touristique, pédagogique et de loisir des espaces naturels.
- un secteur **Nco** inconstructible pour la préservation des milieux écologiques, repérés au titre de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N 2 suivant sont interdites.

Dans les secteurs concernés par une zone humide ou permettant la continuité des corridors écologiques, repérés au plan de zonage, toute construction est interdite y compris les exhaussements et affouillement des sols pour la préservation des milieux écologiques.

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter la municipalité et le gestionnaire de réseau avant tout aménagement.

Le secteur **Nco** est strictement inconstructible pur la préservation des milieux écologiques, repérés au titre de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : *Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures construction édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.*

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou à des équipements publics collectifs.
- Les pylônes ou antennes liés au fonctionnement des services publics, sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage, que leurs hauteurs n'excèdent pas 40 mètres et à condition d'être implantées à une distance de plus de 100 m des habitations existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, non liés à une activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés, n'est admise qu'aux conditions suivantes :
    - que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 60 m2
    - que la surface de l'extension n'excède pas 30% de la surface existante. En tout état de cause la surface après extension ne devra pas excéder 250 m2

  Une seule extension ne sera admise à partir de la date d'approbation du PLU.

- Les annexes liées à des habitations existantes, sont admises sur le même tènement que cette habitation, à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de cette habitation, de présenter une emprise au sol inférieur à 30 m2 et de n'être établies que sur un seul niveau. Les piscines ne sont pas concernées par ces dispositions.
- Les constructions liées au projet de lignes électriques aéro-souterraines à 1 circuit 225000 volts Rivière – Trévas.

Dans les secteurs **Nt** sont également admises les constructions ou installations nécessaires à la valorisation touristique, pédagogique ou de loisirs, à l'entretien et à la valorisation des milieux naturels sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité environnementale du site.

Pour la construction identifiée au plan de zonage (n°1) il est admis un changement de destination du bâtiment existant, sans toutefois pouvoir dépasser une surface totale après aménagement de 250 m2.

Dans les secteurs situés en zone rouge ou bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNPI) du Furan, repérés au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme au plan de zonage, les constructions devront respecter le règlement du PPRNPI.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en

application de l'article 682 du Code Civil.

ACCES

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

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Le long des routes départementales :

- la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;
- les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en marche avant.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur, notamment par autorisation préfectorale ou déclaration à l'ARS.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdit.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Ces dispositifs individuels devront par ailleurs être conformes au schéma d'assainissement.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales et communales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications, sont mis à la charge de l 'aménageur.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les marges de recul portées aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération. Les valeurs de ces marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :

- à 35 mètres de l'axe des routes départementale (RD 501 et 1082) pour les bâtiments d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.
- à 4 mètres de l'axe des autres voies

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Pour des raisons de sécurité, des reculs, autre que ceux définis dans le présent article, peuvent être appliqués en accord avec les services gestionnaires de voirie.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques, ainsi que les annexes, ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

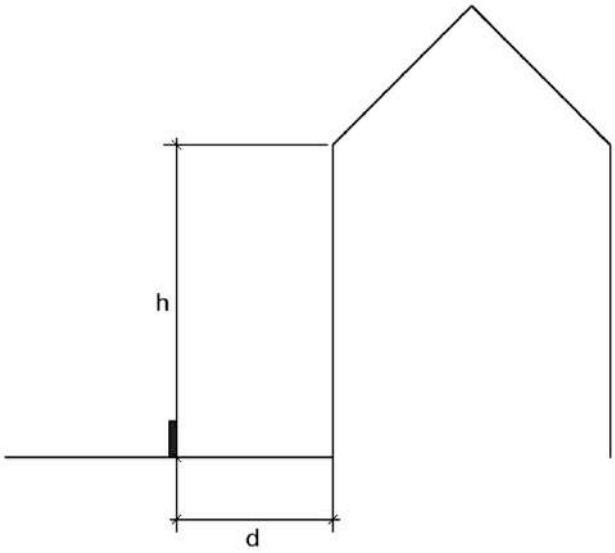
Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

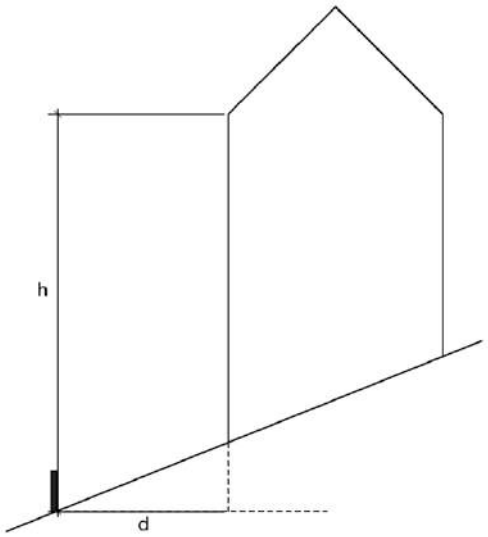
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées avec un recul, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



⇒ d > 3 mètres



⇒ d > h/2

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou semi continu à l'alignement, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

En tout état de cause, la hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit est fixée à 15 mètres.

Autour du Sacré-Cœur, localisé au Guizay, et à proximité de la Madonne localisée au Sud du centre-bourg, il conviendra de conserver des vues dégagées dans les périmètres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5. Ainsi, dans ces secteurs la hauteur des constructions admises ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage depuis le niveau du terrain naturel, y compris les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURE

Se reporter à la page 71.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions il est exigé 1 place pour 50 m2 surface de plancher.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacée par des plantations d'espèces locales (cf.annexe).

Afin de prévenir l'exposition aux pollens, la diversification des plantations est privilégiée et l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (cyprès, bouleau…) est à éviter.

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

15% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

A proximité de la Madone au Sud du centre-bourg, et du Sacré-Cœur au Guizay, il conviendra de conserver une vue dégagée dans le périmètre identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5, en évitant la plantation d'arbres de haute tige.

Dans le périmètre identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5, correspondant au pôle d'activités verticales, les plantations ne seront pas systématiquement remplacées si elles nuisent à la réalisation d'un projet rattaché cette activité sportive, touristique et de loisirs.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires dictées par l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementée.

ARTICLE 11 Applicable à toutes les zones

ARTICLE 11
Commun à toutes les zones

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'article 11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/interdictions qui sont opposables et des recommandations qui ont valeur de simples conseils.
Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité. Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot «Exemple». Des encarts permettent d'identifier les prescriptions liées aux bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux (encadré en trait plein) et les recommandations liées à la thermique du bâtiment (encadré en pointillés).

Prescriptions s'appliquant aux bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux

Recommandations concernant la thermique du bâtiment

1. INTÉGRATION AU SITE

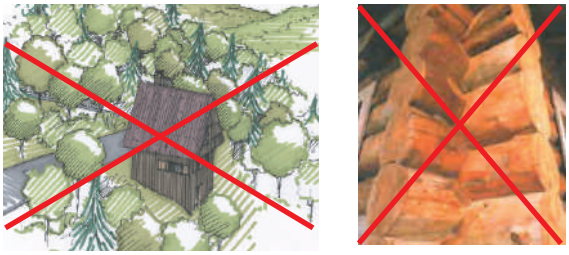
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

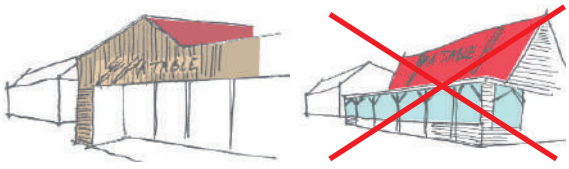
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti

-Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Exemple de construction de type «chalets» et madriers à assemblage croisé



Exemple d'architecture faisant office de signalétique

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial ou d'un ensemble patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.

Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre

RECOMMANDATIONS

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

1- L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
2- Le gabarit et la forme des volumes
3- La forme et les couvertures des toitures
4- L'organisation et l'aspect des façades
5- Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

Parmi les constuctions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques ...

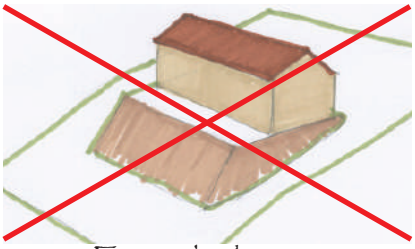
Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du document d'urbanisme conformément à l'article du Code de l'urbanisme y faisant référence.

2. ADAPTATION DU BÂTI A LA PENTE

IINTERDICTIONS COMMUNES

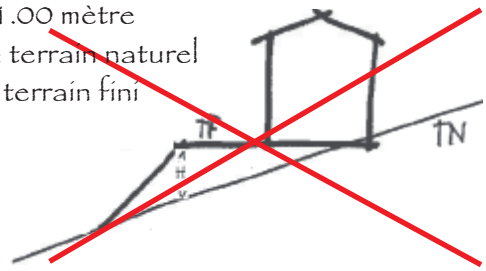
Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti



Exemple de mouvement de sol proscrit

H > 1.00 mètre
TN : terrain naturel
TF : terrain fini



- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel

- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

Exemple d'enrochements de type cyclopéen

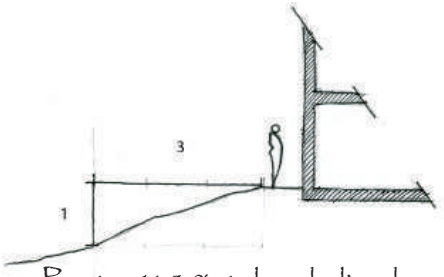
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

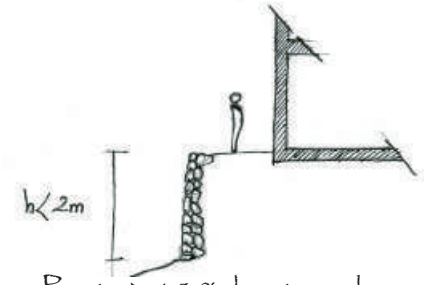
La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement dans la pente naturelle des volumes qui la composent.

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m.

- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 % , les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et doivent être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.



Pente <15 %, talus de l'ordre de 1 mètre pour 3 mètres



Pente > 15 %, hauteur du mur de soutènement < 2 mètres

Cas particulier des bâtiments agricoles de grande capacité

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti

- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

Exemple de mouvement de sol proscrit

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour ce type de bâtiment, lorsqu'il y a création d'une plate-forme, support de son assiette, celle-ci est orientée de manière à prendre en compte au mieux la topographie des lieux et à minorer les terrassements.

Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieur et les terres excédentaires doivent être évacuées.

La hauteur des talus visibles est portée à une hauteur maximale de 2 mètres.

Les déblais-remblais sont, dans ce cas :
- limités par un mur de soutènement maçonné et enduit de teinte brun foncé, en gabion ou en pierres de pays ou ;
- régalés en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales

Toutefois, si la pente du terrain est supérieure à 15 % , la hauteur du déblai en amont est supérieure à la hauteur du remblai en aval.

Exemple d'enrochements de type cyclopéen

RECOMMANDATIONS

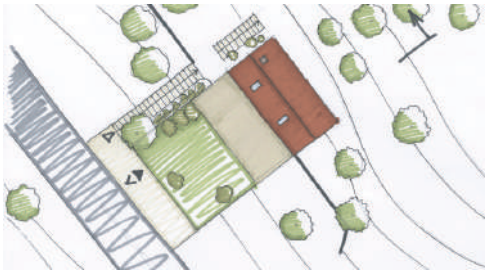
Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèlement aux courbes de niveau

- Positionnement du sens de faîtage parallèlement à la pente naturelle du terrain

- Implantation des volumes bâtis le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue.
Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plates-formes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.

Axonométrie coupée



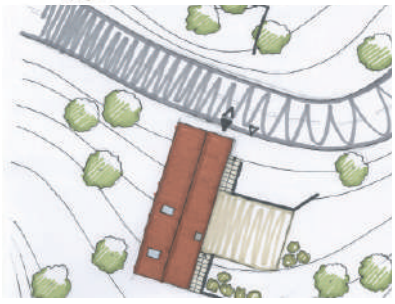
Plan

Axonométrie coupée

Plan

Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle

Axonométrie coupée



Plan

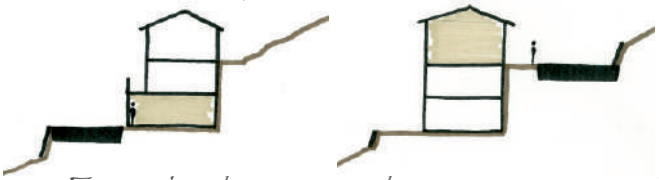
La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques qui, en aucun cas, ne pourront être retrouvées sur un terrain plan.

Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente

Pente de 15%

Pente de 30%

Pente de 45%



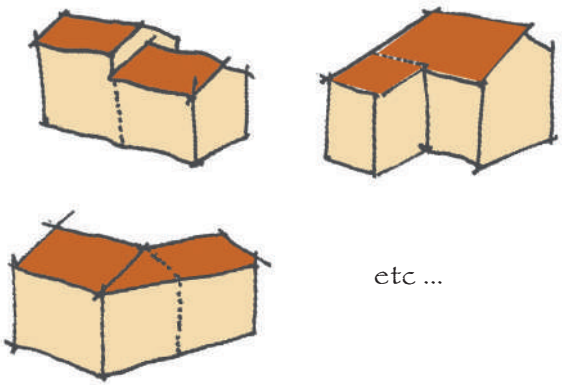
Exemples d'insertions dans une pente avec la rue de desserte en haut ou en bas de la parcelle (garage en beige)

2. VOLUMES
a. La Forme

PRESCRIPTIONS COMMUNES

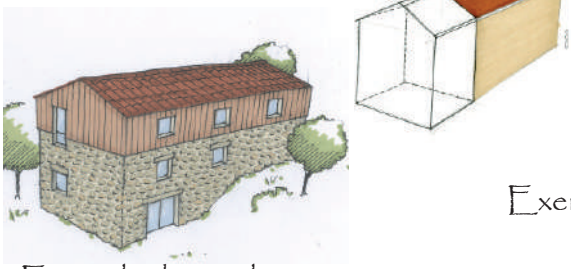
Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.

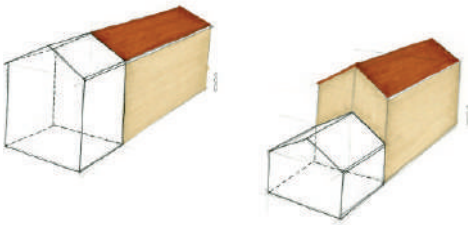


etc ...

Exemples de bâtiments aux volumes simples

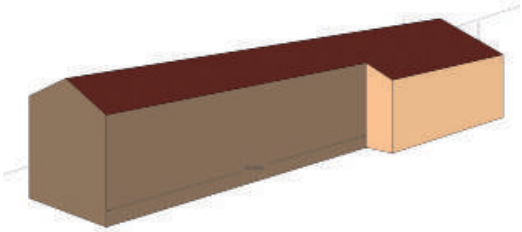


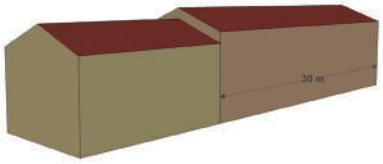
Exemple de surélévation



Exemples d'adjonction

Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.

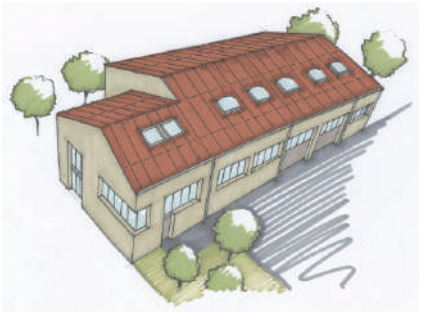




Exemple de fractionnement en volumes

Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.



Exemples : habitation et activité, cohérence du traitement architectural

RECOMMANDATIONS

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptées à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. A ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-dessous).

Thermique du bâtiment : Un volume compact (avec un faible developpé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.

Exemple d'insertion en rupture par rapport au contexte

Exemple d'inscription en continuité par rapport au contexte

b. La toiture

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit

- Les éléments emblématiques en toiture.

Exemples d'ouvertures non intégrées à la pente du toit

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle.

A l'exception des toitures-terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25% et 45% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

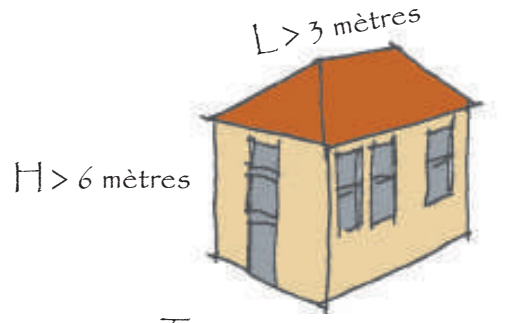
Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égoût de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à 6 mètres et que la longeur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-contre.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 45 %.

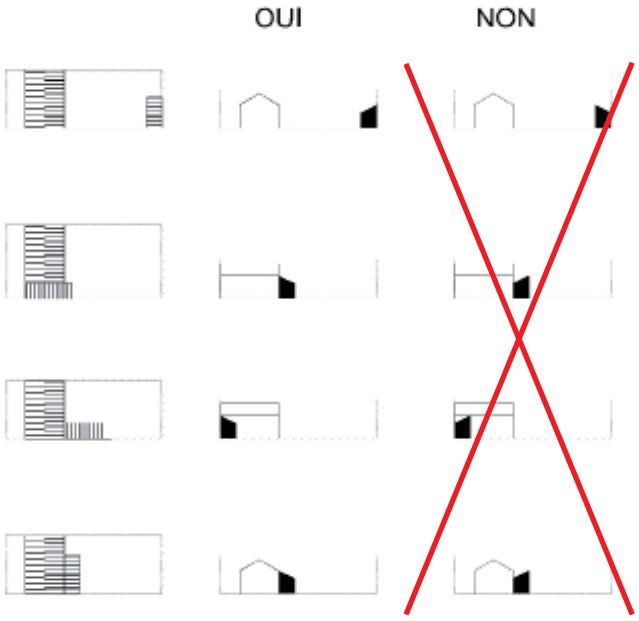
Cas particulier des bâtiments et ensembles patrimoniaux

Afin de conserver les caractéristiques des bâtiments (formes, volumes, façades, percements ...), les extensions doivent être envisagées selon les exemples ci-contre :
1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'extension est de 1 mètre au moins.
3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins sous l'égout de toiture.
4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.

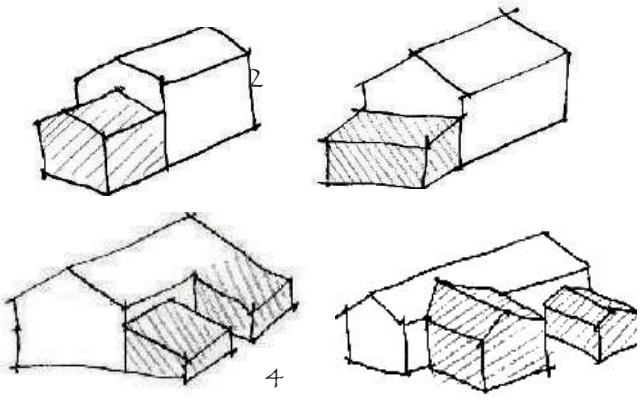


Toiture présentant 4 pans

Exemples de toitures à un pan pour une construction accolée à un volume principal



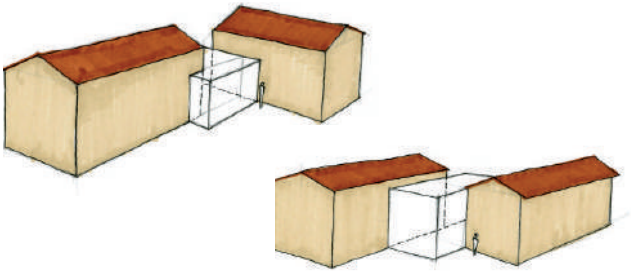
Toiture une pente accolée ou implantée en limite



Les toitures-terrasses accessibles et aménagées, ou végétalisées ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes

Exemple de volume annexe en jonction avec le terrain naturel



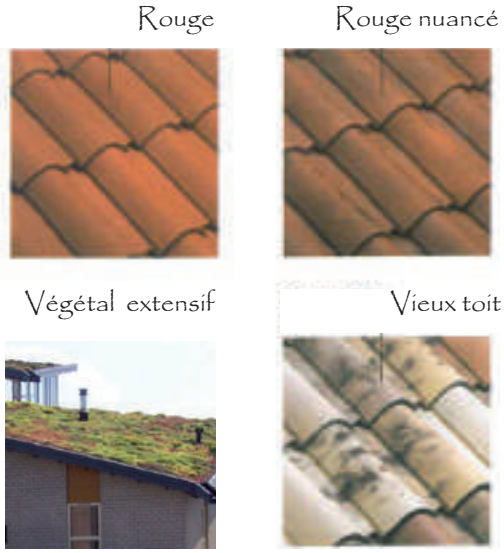
Exemples de volume de jonction entre bâtiments

Les couvertures des toitures sont constituées :

- de tuiles «canal» ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé ou vieux toit
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².



Couleurs et revêtements autorisés en couverture

Exemple de gloriette
(c)Anne Micol - PnrPilat

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Toutefois, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ou le respect du style architectural d'origine, ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures existantes.

Dans tous les cas, une cohérence est à rechercher en ce qui concerne leur inclinaison.

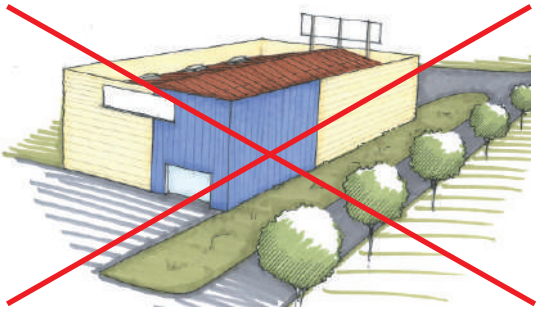
Les toitures en shed présentant un intérêt patrimonial sont maintenues et remises en état.

Exemple de toiture en shed

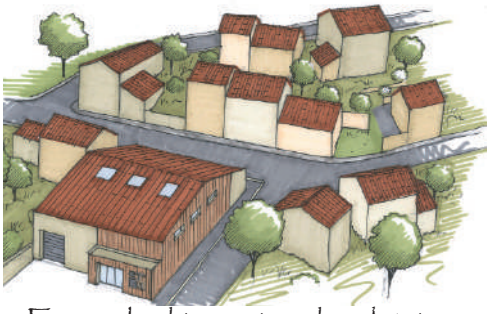
Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou les équipements neufs

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 40 %) sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel.
Dans ce cas elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Suivant le contexte, leur teinte sera choisie dans les tons gris sombre, bruns ou rouge brun.



Les bâtiments de type «boîtes à chaussures» sont proscrits



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un tissu de bourg

RECOMMANDATIONS

Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de la composition globale des façades.

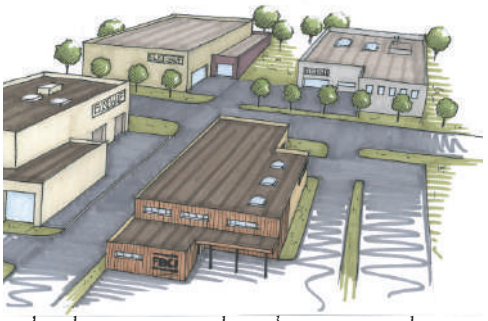
Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, hauteurs des toitures-terrasses...). Dans le cas où aucune cote d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.

Concernant les toitures-terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.

La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation du CO_2 et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.

Toutes les précautions de mise en oeuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.

Il existe trois types de toitures végétalisées :
- les toitures extensives
- les toitures semi-intensives
- les toitures intensives.



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de zone d'activité

Exemple de toiture-terrasse végétalisée et bacs pré-cultivés

Type de toiture	Extensive	Semi-intensive	Intensive
Pente de la toiture	0 à 20 %, jusqu'à 45 % si aménagements spéciaux	0 à 20 %	0 à 5 %
Epaisseur de substrat	Faible : 3 à 14 cm	Moyenne : 12 à 30 cm	Epaisse : 30 cm à 2 m
Type de végétation	Limitée : sédum, mousses et graminées	Variée : sédum, mousse, graminées, arbrisseaux, plantes basses, gazon …	Très variée, proche d'un jardin : plantes à fleurs ou à feuillage, graminées, petits arbustes, arbres etc …
Entretien	Arrosage lors de la plantation et en cas de sécheresse	Arrosage indispensable ; Taille des arbustes peut aussi être nécessaire	Identique à l'entretien d'un jardin (arrosage, irrigation, taille …)
Intérêt écologique	Peu d'intérêt	Intéressante	Très intéressante

La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :

- la variété des hauteurs de végétation
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
- la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différenciées.

Sources : http://www.biodiversiteetbati.fr

3. FAÇADES

a. Les ouvertures

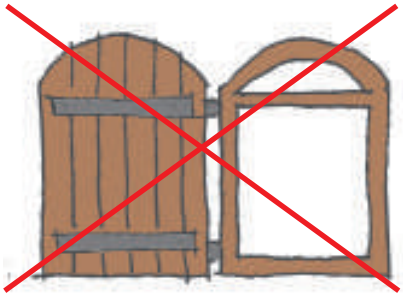
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

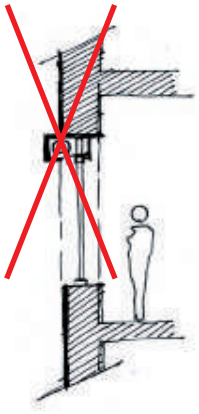
- Les linteaux cintrés

- Les volets rabattus avec parties cintrées

- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur façade.



Linteaux cintrés et volets rabattus avec parties cintrées



Caisson de volet roulant en saillie

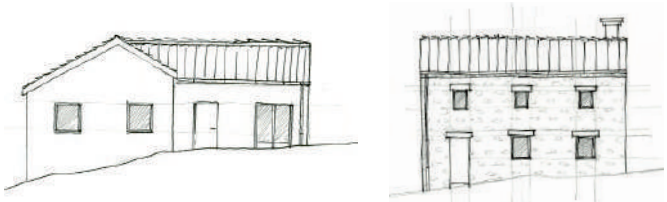
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur, dans une proportion de 1,2. Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.

Des proportions d'ouvertures différentes des prescriptions communes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.
Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

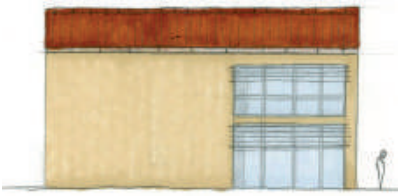
Toutes les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres, galeries, avancées de toiture, terrasses couvertes, préaux) doivent être constituées d'un linteau droit.
Les petites ouvertures du type œil-de-bœuf, jour de souffrance ne sont autorisées que dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.

La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade (voir le chapitre «Eléments extérieurs»).



Exemple de composition de façade classique

Exemple de composition de façade contemporaine



Exemple de grande ouverture favorisant l'apport solaire passif

Linteaux cintrés

Linteaux droits

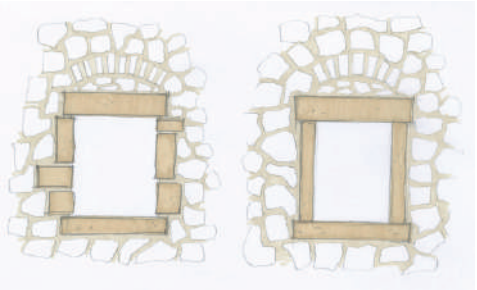
Cas particulier des bâtiments existants

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Cas particulier des bâtiments ou ensembles patrimoniaux

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.
Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.

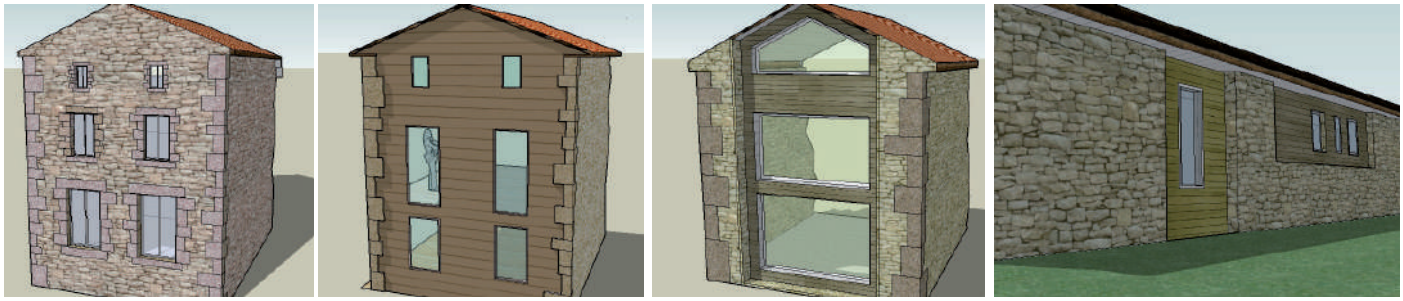


Exemple de jambages et linteaux en pierre ou en bois

La taille, le traitement et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenus sauf à en justifier l'incapacité technique.

Les dimensions d'ouverture doivent être différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent; plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.
Toutefois, des dimensions différentes peuvent être envisagées à condition que les dimensions et les proportions de ces ouvertures aient pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Les caissons des volets roulants, s'ils doivent être installés, ne seront pas en saillie et seront dissimulés, s'ils sont à l'extérieur, derrière un lambrequin de confection simple et de teinte conforme au nuancier communal concernant les menuiseries.



Exemples de percements dans l'existant : différents traitements architecturaux possibles

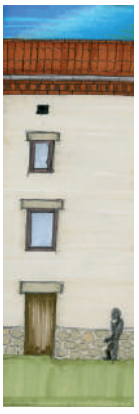
RECOMMANDATIONS

L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

- *socle / rez-de-chaussée*
- *étage(s)*
- *couronnement (attique éventuel, volume de toiture,...).*

D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mises en œuvre sur le territoire du Parc (ex: briques) et peuvent être utilisées dans le cadre de réhabilitations.



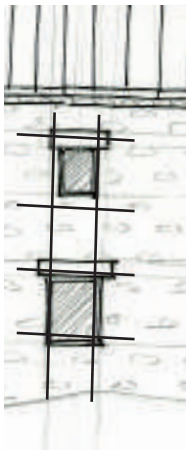
Couronnement

Étages

Rez-de-chaussée

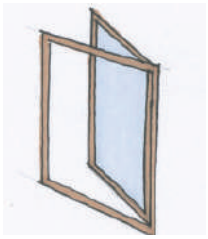
Exemple

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre «Eléments extérieurs»).

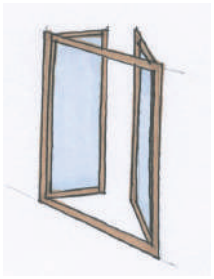


Exemple d'ordonnancement d'une façade

Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.



Menuiserie à la française, un vantail

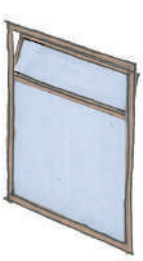


Menuiserie à la française, deux vantaux

Chassis fixe

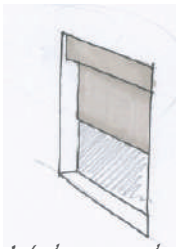
Menuiserie en guillotine

Menuiserie oscillo-battante

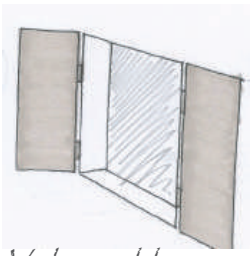


Menuiserie avec imposte oscillo-battante

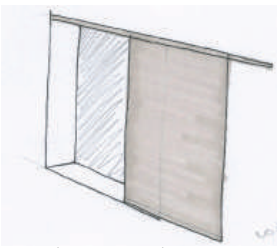
Menuiserie mixte



Volets roulants



Volets rabbatus en façade



Volets coulissants

Volets intérieurs

Volets dépliants

Différents types d'ouvrants et d'occultants

Thermique du bâtiment: D'un manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont plus polluantes et moins performantes (même avec rupture de ponts thermiques) que les menuiseries bois. De même, les volets en plastique sont déconseillés dès lors qu'ils ne correspondent pas à la caractéristique de l'article R-111-50 issu de l'article L-111-6-2 de la Loi du Grenelle de l'environnement.

b. Les éléments extérieurs

INTERDICTIONS COMMUNES

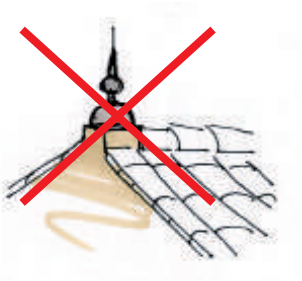
Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade

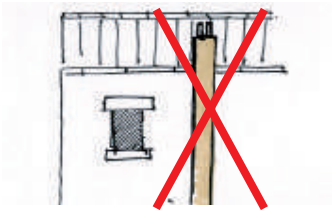
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes

- Les gaines de cheminées en saillie et en façade

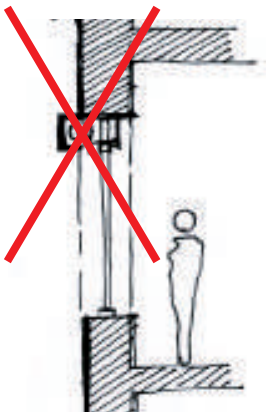
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Épis de faîtage



Cheminée en façade

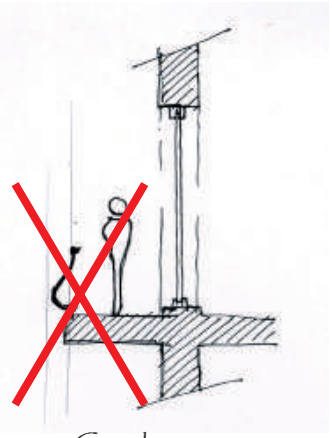


Volets roulants en saillie

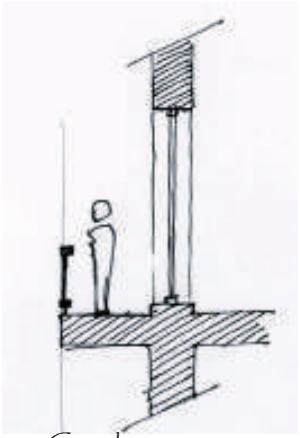
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, descente des eaux pluviales, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.

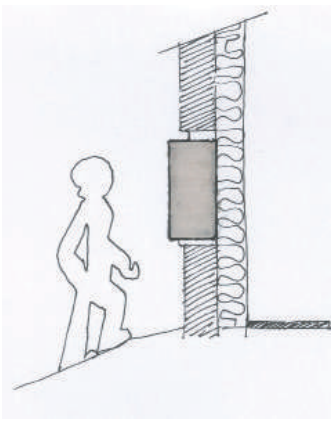


Garde-corps sous plusieurs plans



Garde-corps sur un seul plan

Élément non intégré à la façade



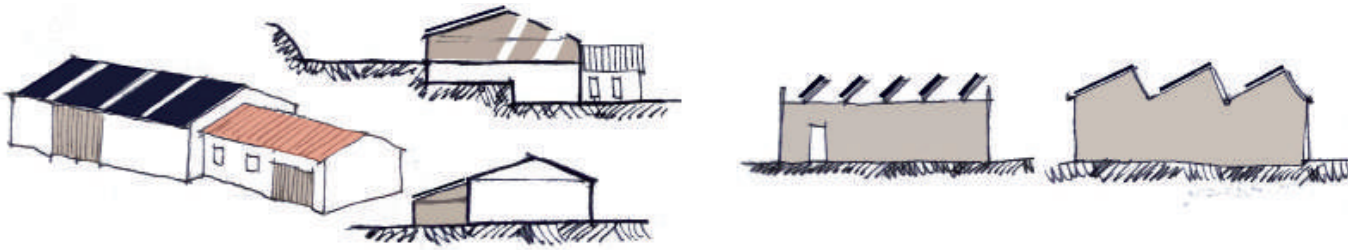
Élément intégré à la façade

RECOMMANDATIONS

Concernant les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.

Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation ...

Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil ... Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemples d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la règlementation du Code de l'Environnement relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes.
Leur installation est soumise à Demande d'autorisation au titre du Code de l'environnement.

Exemple d'enseigne qualitative en lettres découpées

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleil peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade.
Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types : fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.

Les pare-soleil fixes verticaux (redents ou plans verticaux) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent ...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénitaux, du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontal et vertical (loggia).

Exemple de loggia

Exemple de lames orientées fixes

Exemple de débord de toiture

Exemple de débord de toiture et lames fixes

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles: volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables ...

Exemple de lames orientables mobiles

L'utilisation de la végétation environnante permet de moduler la protection solaire en fonction des saisons (treillis, pergolas végétalisés, arbres à haut jet avec des feuilles caduques ...).

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva

c. Les revêtements, les couleurs, les textures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Le bardage métallique ou composite sur les maisons d'habitation

- Les matériaux brillants

- Les imitations et faux appareillages de matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

- Les enduits à finition grossière et écrasée.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits grattés fin et moyen, brossés, lavés, talochés, talochés éponge.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans la palette ci-contre.

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la palette ci-contre selon les références suivantes :

Blanc : proche du RAL 9010

Beige : proche du RAL 1013, 1014, 1015

Gris anthracite : proche du RAL 7016

Bleu, bleu pâle : proche du RAL 5000, 5014

Rouge foncé, lie de vin : proche du RAL 3005

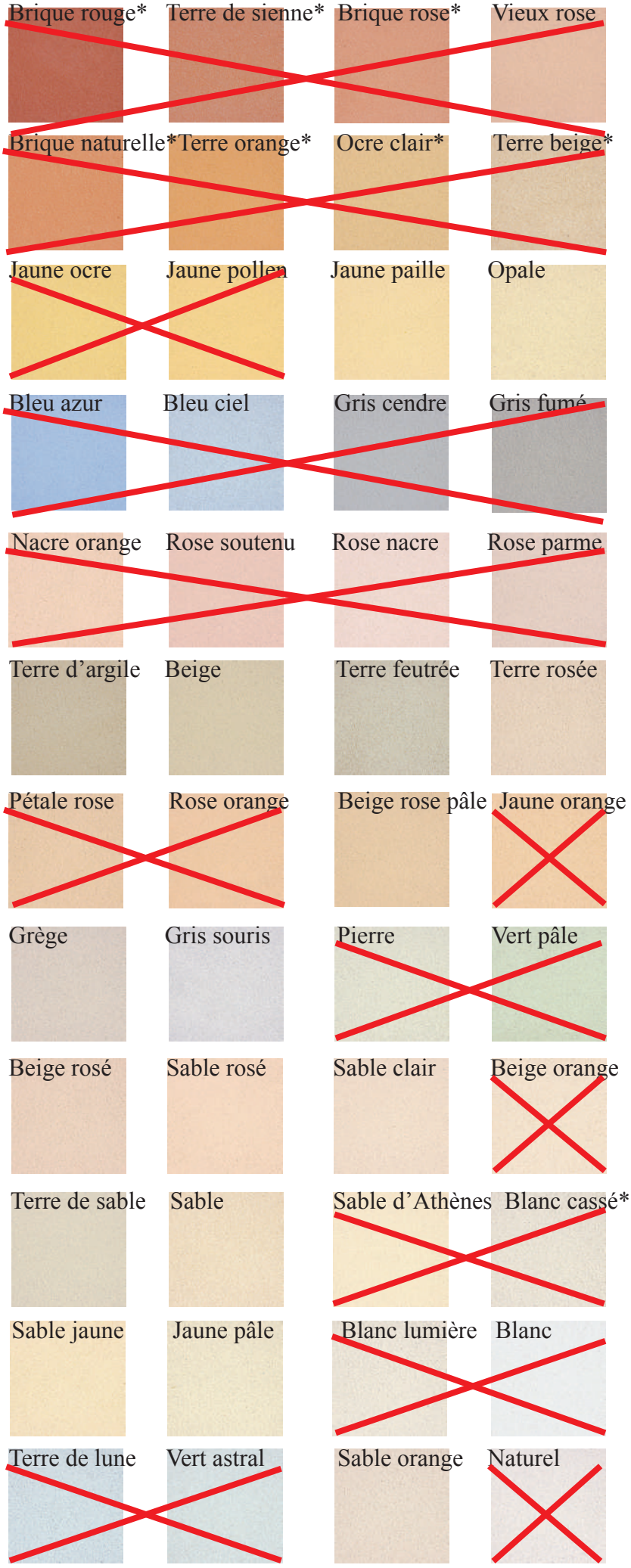
Vert foncé : proche du RAL 6005, 6028

Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois)

Exemple non exhaustif de bardages possibles.

Une orientation verticale du bardage permet une patine homogène du bois et évite un vieillissement prématuré.

Palette de couleurs de menuiseries : nuancier communal



Palette de couleurs de façades : nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en maire pour le choix des teintes)

Au centre-bourg historique identifié en UB, sont autorisées pour les constructions traditionnelles à usage d'habitation et/ou de commerce, en plus, les couleurs suivantes et marquées par un astérisque :

Brique rouge, Terre de sienne, Brique rose, Brique naturelle, Terre orange, Ocre clair, Terre beige, Blanc cassé

Voir les recommandations visant à la valorisation des façades du centre-bourg : Polychromie

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Dans la mesure du possible, les appareillages en pierre seront remis à vue. Le rejointoiement sera réalisé à base d'un mortier de chaux et aura l'aspect d'un rejointoiement à «pierres vues».

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipement.

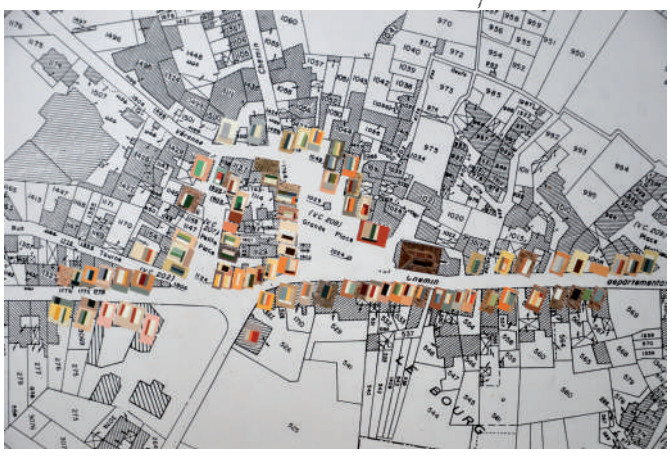
Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades et qu'il ne présente pas de brillance.

RECOMMANDATIONS

Les références du nuancier ci-avant correspondent à une palette de couleur disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat.
Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix retenu.

Polychromie des façades au centre-bourg (zone UB) :

Le centre-bourg historique, constitué autour de la place de l'église et des RD 503 et RD 19, présente des façades dont les teintes soutenues confèrent au paysage urbain une qualité particulière.
Des teintes des enduits et des manuiseries ont été définies pour l'ensemble des façades orientées sur l'espace public afin d'améliorer sa valorisation et ainsi la qualité du bâti et l'attractivité du centre-bourg.
Compte de tenue de la qualité de leur appareillage, certaines façades méritent que les pierres apparentes soient conservées.
L'ensemble des informations sont disponibles et consultables en mairie.



Polychromie du centre-bourg disponible en mairie

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables ..., à faible énergie grise.
On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...).

En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.
On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois «cultivé», sans traitement chimique,...).
Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.
L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandé pour les bâtiments d'activités.

Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroit une rue ou un trottoir handicapant la circulation de véhicules et de piéton (<1.40m).

4. LES ABORDS
a. les clôtures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

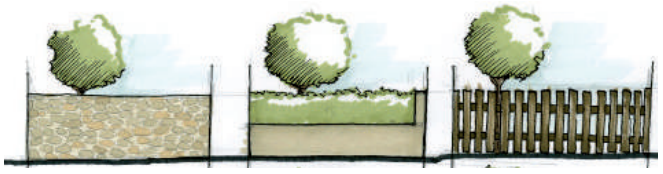
- Les matériaux d'imitation ou composites

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts

- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance

- Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques et persistantes.

Exemple d'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts



Mur plein en pierres de pays | Mur bahut | Clôture ajourée bois

PRESCRIPTIONS COMMUNES

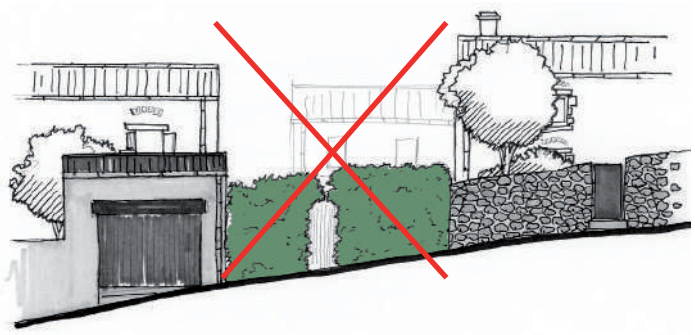
S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

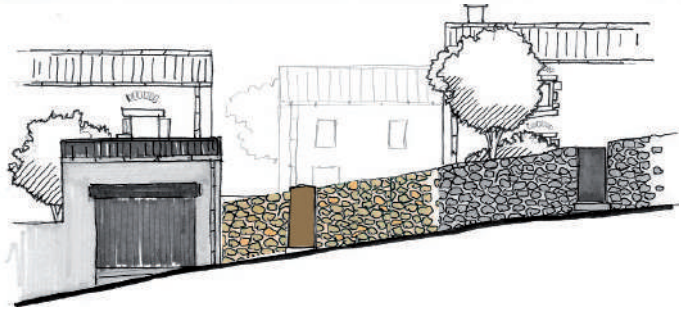
Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein en pierre locale, coulé en place ou enduit d'une teinte foncée, brun, gris-brun d'une hauteur maximale de 1,80 m
- ou d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) d'une hauteur maximale de 1,80 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m de teinte foncée (gris ou brun) éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.





Exemple de traitement en harmonie, dans le bourg ou dans un hameau, en continuité de l'existant

A l'extérieur du bourg, une clôture ajourée permet maintenir les vues sur le paysage

Exemples de types de clôtures

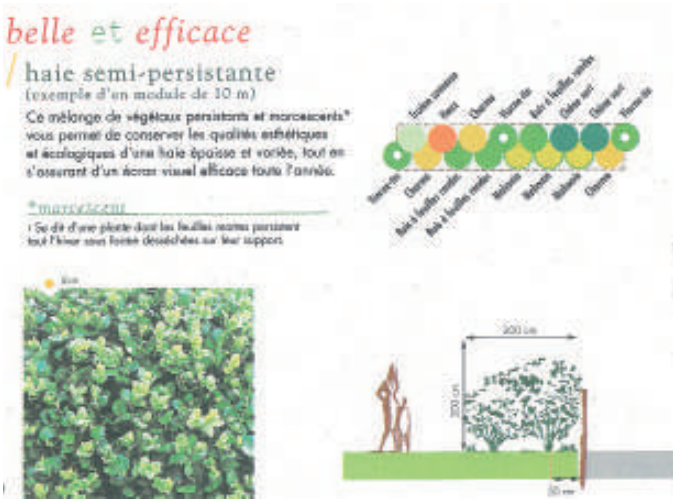
RECOMMANDATIONS

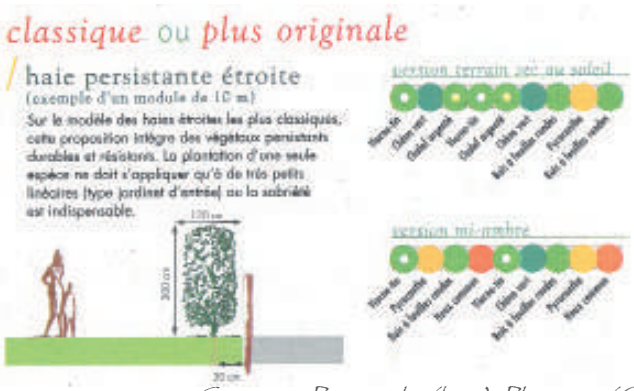
Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le Buddleia (arbre aux papillons) ou l'Erable negundo sont envahissantes. Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

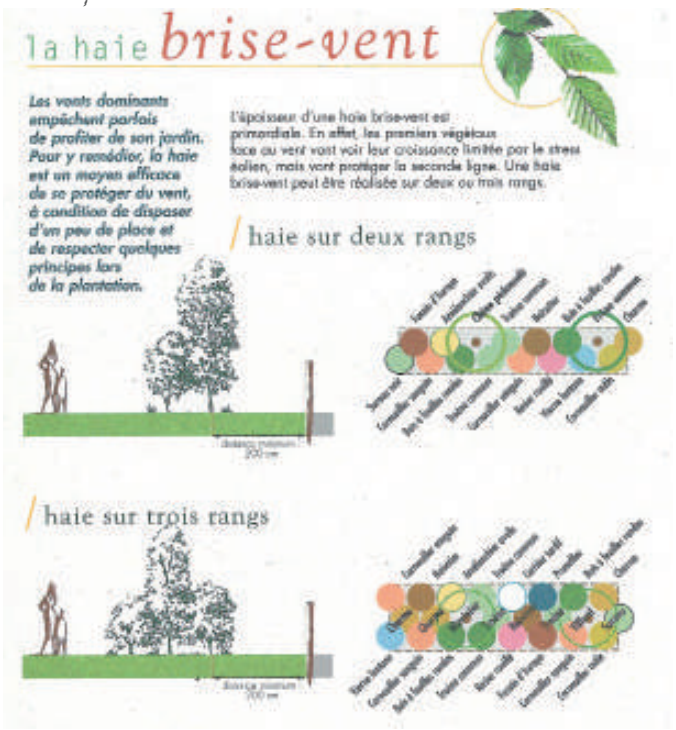
Exemples de haie brise-vue :





Source : Permis de (bien) Planter ! (Conseil général du Rhône)

Exemple de haie brise-vent



Ambroisie

Certaines espèces sont très allergisantes comme l'Ambroisie. Elle pousse «naturellement» sur les remblais, les bords de route ... Elle doit être éliminée avant qu'elle ne fleurisse par arrachage ou par fauchage ou par l'installation de plantes concurrentes non allergisantes (trèfle; luzerne ...).

Haie d'agrément	
Une haie aux essences variées agrémente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété.	
Cornouiller sanguin	Troène commun
Viorne lantane	Amélanchier
Buis à feuilles rondes	Lilas commun
Cornouiller mâle	Seringat
Jasmin d'hiver	Lilas blanc
Boule de neige	Viorne-tin
Rosier multiflore	
Haie brise-vue	
Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie.	
Viorne-tin	Houx commun
Charme	Troène commun
Buis à feuilles rondes	Chalef argenté
Mahonia	Chevrefeuille du Japon
Chêne vert	
Haie brise-vent	
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. La haie est un moyen efficace de se protéger du vent.	
Sureau noir	Viorne lantane
Cornouiller sanguin	Cornouiller mâle
Buis à feuiller rondes	Fusain d'Europe
Troène commun	Amélanchier ovalis
Rosier rouillé	Chêne pédonculé
Charme	Noisetier
Prunellier	Frêne commun
Cerisier tardif	

Haie fruitière	
Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être "productive"	
<u>Haie buissonnante à petits fruits</u>	Cerisier tardif
Prunelier	Cornouiller mâle
Groseiller	Viorne-tin
Rosier rouillé	Néflier
Cassissier	Cornouiller sanguin
Groseiller à maquereaux	
<u>Haie taillée garnie d'arbres fruitiers</u>	
Rosier rugueux	Néflier
Fusain d'Europe	Cornouiller mâle
Viorne lantane	Buis à feuilles rondes
Prunier	Erable champêtre
Groseiller à maquereaux	Cerisier tardif
Amélanchier ovalis	Viorne-tin

5. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Cas particulier des annexes

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

Cas particulier des tunnels agricoles

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

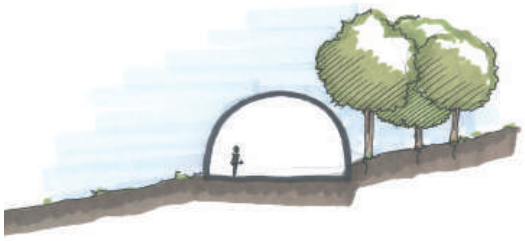
- L'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine.

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti

- Les talus visibles de plus d'1 mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel

- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

Ex : Tunnel agricole sur une plateforme en déblai, adossé à une haie plantée



Ex : Tunnel agricole adossé à une haie ou à une boisement existant

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les tunnels agricoles devront être adaptés à la pente naturelle des terrains par encastrement.

- Si la pente est inférieure à 15 % , les talus créés devront être plantés et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m (1 mètre en vertical pour 3 mètres en horizontal).

- Si la pente est supérieure à 15 % , les murs de soutènement créés ne devront pas dépasser 2 mètres de haut et devront être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou maçonnerie enduite d'une teinte foncée proche de celle de la pierre locale.

Les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer, sauf pour les serres de production recouvertes de matériaux transparents.
Les couleurs des matériaux apparents seront en harmonie avec le fond général du paysage : gris ou brun foncé exclusivement.

Exemple de tunnel agricole intégré de teinte grise et bardage bois

Cas particulier des autres constructions

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les dépôts à ciel ouvert.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,50 m.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.
Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes et les façades.

Les containers à déchets devront être protégés par une haie plantée d'essences locales ou une clôture ajourée en bois.

Les habitations légères de loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'habitation.

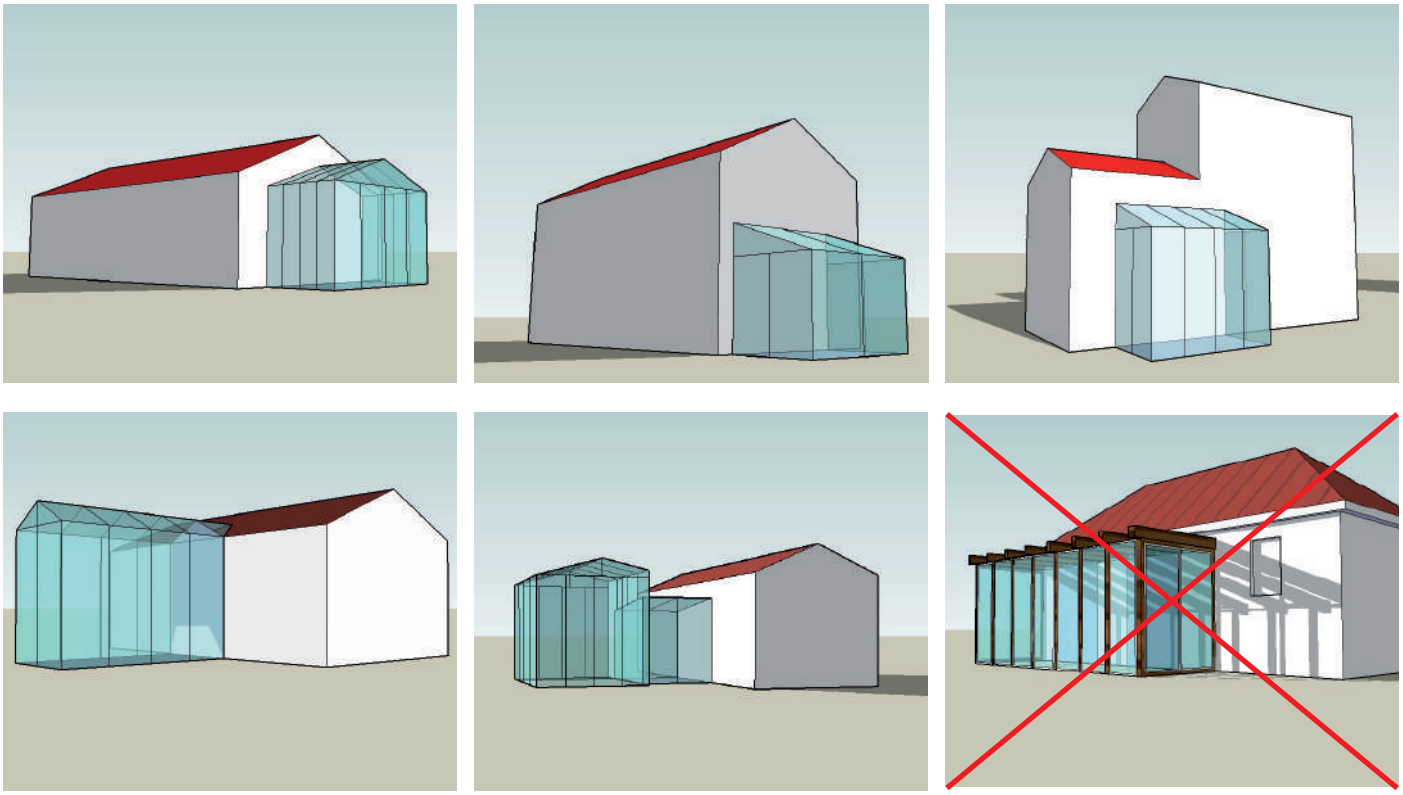
Les abris de piscine seront constitués de menuiseries en bois ou en matériaux de teinte sombre, grise ou brune ou beige.

Exemple de traitement de transformateur électrique à privilégier

Exemple de traitement d'un espace pour poubelles

Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades exceptées les règles concernant les ouvertures. Une cohérence de traitement est à rechercher avec l'existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, des pentes de toitures différentes sont autorisées à condition que la différence d'inclinaison des pans avec ceux existants (volume principal) n'excéde pas 10%. Dans tous les cas, les pentes seront comprises entre 20 % et 45 %.



Exemples de possibilités de conception de vérandas

Thermique du bâtiment : La véranda peut servir de serre solaire. La serre solaire est un volume vitré capteur. La serre est habitable ou non. Elle est séparée par un mur et peut communiquer avec le logement par des fenêtres, des portes ... Elle réchauffe l'air du logement en hiver et favorise la ventilation l'été.

En hiver, l'air réchauffé dans la serre par les apports solaires pénètre directement dans le logement. Puis, la nuit, les parois à forte inertie (paroi maçonnée) du mur du fond de la serre transmettent lentement la chaleur accumulée pendant le jour vers l'intérieur.
En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage.
La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement.

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva

ANNEXE

Fiche des essences végétales recommandées

Fiche des essences végétales recommandées pour Planfoy

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

➲ *Arbres à haut jet :*

- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Chêne sessile (Quercus petraea)
- Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Hêtre (Fagus sylvatica)
- Merisier (Prunus avium)
- Tilleul (Tilia platyphyllos)

➲ *Arbres bas ou arbres recépés :*

- Bouleau (Betula verruqueux)
- Charme (Carpinus betulus)
- Châtaigner (Castanea sativa)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Genévrier (Juniperus communis)
- Poirier commun (Pyrus pyraster)
- Alisier blanc (Sorbus aria)

➲ *Arbustes :*

- Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)
- Aubépine (Craetaegus monogyna)
- Camérisier (Lonicera xylosteum)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Fusain d'europe (Euonymus europaeus)
- Genêt des teinturiers (Genista tinctoria)
- Groseillier à maquereau (Ribes uva crispa)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Pommier sauvage (Malus sylvestris)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Troène (Ligustrum vulgare)
- Sureau noir (Sambucus nigra)