

Commune du SYNDICAT (88)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU

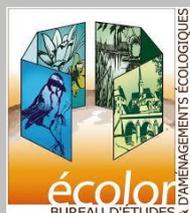
PLAN LOCAL D'URBANISME

7 - Règlement

Dossier Enquête publique

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de révision du Plan d'Occupation des sols valant Élaboration du Plan Local d'Urbanisme en date du 8 avril 2021.

Le Maire,



SOMMAIRE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u> | 3 |
| <u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER</u> | 6 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA | 7 |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UJ | 12 |
| CHAPITRE III – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY | 16 |
| CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU..... | 20 |
| <u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u> | 25 |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A et Ac..... | 26 |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N, Nf, Ni, NI, NLa et NLc..... | 31 |
| <u>TITRE IV : GLOSSAIRE</u> | 36 |

**TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du SYNDICAT.

ARTICLE II : Division du territoire en zones

➤ Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

➤ Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

➤ Les zones A :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

➤ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

ARTICLE III : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

ARTICLE IV : Insertion des constructions dans son site

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

ARTICLE V : Dérogation pour mise en conformité

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

ARTICLE VI : Dérogation pour l'accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR)

Dans toutes les zones une dérogation est possible dans les bandes et marges de recul pour permettre l'accès aux PMR (marche, rampe, ascenseur...).

Dans les articles 6 et 7 de chaque zone les règles précitées ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux PMR.

**TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Cette zone est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides identifiées au plan sont inconstructibles sauf dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur l'eau.



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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à vocation industrielle ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- l'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- l'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- les parcs d'attractions;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les transformations, extensions et annexes techniques des exploitations agricoles existantes.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

Les ICPE sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- les constructions destinées à l'artisanat à condition que celle-ci ne soient pas incompatible avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites :

- sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment,
- si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

3.4. Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupe de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4% et de dimension suffisante pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

3.6. Tout nouvel accès aux RD417 et RD43 est interdit hors des limites de l'agglomération matérialisées.

VOIRIE

3.7. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

3.8. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Aussi un aménagement minimal de 15 mètres de diamètre sera demandé.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et de 8 mètres des routes départementales.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.6. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de trente mètres des limites cadastrales des forêts.

7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.8. Les règles précitées à l'article 7 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.9. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Les annexes sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol par unité foncière.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue de la construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Cette hauteur est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de la construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. Au-dessus de la hauteur absolue, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs,...

10.2. La hauteur absolue des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Toiture :

11.1.1 Les toitures du volume principal de la construction à vocation d'habitation seront à 2 pans minimum à l'exception des toitures végétalisées et des vérandas. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge vieilli à brun) ou de couleur noire sauf pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.1.3. La pente des toitures de la construction à vocation d'habitation ne sera pas inférieure à 25° ni supérieure à 35°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les toitures végétalisées ni les vérandas.

11.2. Façade :

11.2.1. Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures végétalisées.

11.2.3. Les fenêtres en façade sur rue seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc... Cette règle ne concerne ni les vitrines commerciales ni les dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

11.2.4. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.2.5. La coloration des façades sera de teinte pastelle, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.2.6. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

11.3. Clôture :

11.3.1. En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

11.3.2. Pour les constructions situées à des carrefours de circulation, la hauteur des clôtures sera limitée à 0.80 mètres ou prévoir des clôtures à claire-voie.

11.4. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de deux places de stationnement par logement. Les garages compris dans le volume de la construction ne sont pas comptabilisés.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. L'utilisation d'essence locale sera privilégiée.

| |
|-----------------------------------------------|
| SECTION III – CONDITIONS D'AMENAGEMENT |
|-----------------------------------------------|

ARTICLE UA14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UA15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

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

ARTICLE UJ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE UJ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les annexes des constructions principales à destination de logement dans les conditions définies aux articles 9 et 10.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites :

- sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment,
- si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

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

ARTICLE UJ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UJ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UJ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et de 8 mètres des routes départementales.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.6. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE UJ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 mètres.

7.3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de trente mètres des limites cadastrales des forêts.

7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.8. Les règles précitées à l'article 7 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.9. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE UJ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UJ9 - EMPRISE AU SOL

Les annexes sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol par unité foncière.

ARTICLE UJ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'acrotère et 5 mètres au faîtage.

ARTICLE UJ11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2.2. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.3. Clôture :

11.3.1. En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

11.3.2. Pour les constructions situées à des carrefours de circulation, la hauteur des clôtures sera limitée à 0.80 mètres ou prévoir des clôtures à claire-voie.

11.4. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE UJ12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE UJ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. L'utilisation d'essence locale sera privilégiée.

ARTICLE UJ14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UJ15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Cette zone est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides identifiées au plan sont inconstructibles sauf dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur l'eau.



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

ARTICLE UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les exploitations agricoles ;
- les annexes isolées des constructions à vocation d'habitation ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- l'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- l'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- les parcs d'attractions;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve d'être non nuisantes et non polluantes pour l'environnement,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logements de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et à condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments.
- l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existantes dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire toute extension comprise par unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites :

- sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment,
- si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

3.4. Tout nouvel accès aux RD417 et RD43 est interdit hors des limites de l'agglomération matérialisées.

VOIRIE

3.5. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

3.6. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 5 mètres minimum.

7.3. Aucune construction ne peut être édiflée à moins de trente mètres des limites cadastrales des forêts.

7.4. Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle ou des parcelles concernées. L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne doit quant à elle, pas dépasser 80% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UY10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Façade :

11.1.1. Les établissements présenteront de préférence les façades ouvertes et les bureaux vis à vis des voies et espaces publics.

11.1.2. L'aspect des bâtiments les plus hauts ou les plus massifs, sera atténué par juxtaposition de locaux plus bas ou par des perspectives sur des mouvements de terres engazonnés, des stationnements plantés et des massifs arbustifs.

11.1.3. Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit, ne doivent pas rester apparents sur les façades susceptibles d'être vues du domaine public ou des propriétés voisines.

11.1.4. Le choix des matériaux de parement et des enduits se fera en recherchant la cohérence avec le bâti des zones environnantes.

11.1.5. Les bâtiments annexes et ajouts, doivent être traités en harmonie architecturale avec la construction principale édifiée.

11.2. Autres dispositions :

11.2.1. Les installations particulières, citernes à gaz ou à fioul, station de traitement, ainsi que toutes installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles du domaine public et des propriétés riveraines, et masquées par des mouvements de terre et des plantations.

11.2.2. Le stockage des déchets, conteneurs, bennes à ordures est interdit en façade donnant sur le domaine public, sauf dispositif créant un masque permanent les rendant imperceptibles.

11.2.3. Les aires de stockage de produits finis qui serviraient la publicité et l'image de l'entreprise, peuvent être disposées en façade sous condition d'une organisation attractive.

11.2.4. Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faîtage du bâtiment.

11.2.5. Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains.

11.2.6. Les nivellements de terrains pour adaptation au sol ne créeront pas de talus trop importants.

ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

12.2. Le stationnement en façade des RD 417 et 43 est autorisé sous réserve qu'il fasse l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La superficie de ceux-ci ne peut pas être inférieure à 20% de la surface de la parcelle (surface non imperméabilisée).

13.2. Les aires de stationnement doivent être accompagnées par des plantations arbustives ou arborescentes d'essences régionales, minimiser les enrobés au sol et privilégier les dalles engazonnées.

SECTION III – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UY14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UY15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions vocation industrielle ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- l'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- l'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- les parcs d'attractions;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés à condition :

- qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle a été définie ;
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites :

- sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment,
- si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

3.4. Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupe de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4% et de dimension suffisante pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

VOIRIE

3.7. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

3.8. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Aussi un aménagement minimal de 15 mètres de diamètre sera demandé.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et de 8 mètres des routes départementales.

6.2. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.4. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.5. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de trente mètres des limites cadastrales des forêts.

7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

7.5. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.7. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.8. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Les annexes sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol par unité foncière.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue de la construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Cette hauteur est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de la construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. Au-dessus de la hauteur absolue, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs,...

10.2. La hauteur absolue des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Toiture :

11.1.1. Les toitures du volume principal de la construction à vocation d'habitation seront à 2 pans minimum à l'exception des toitures végétalisées. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge vieilli à brun) ou de couleur noire sauf pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.1.3. La pente des toitures de la construction à vocation d'habitation ne sera pas inférieure à 25° ni supérieure à 35°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les toitures végétalisées.

11.1.4. Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures végétalisées.

11.2. Façade :

11.2.1. Les fenêtres en façade sur rue seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc... Cette règle ne concerne ni les vitrines commerciales ni les dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

11.2.2. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.2.3. La coloration des façades sera de teinte pastelle, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.2.4. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

11.3. Clôture :

11.3.1. En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

11.3.2. Pour les constructions situées à des carrefours de circulation, la hauteur des clôtures sera limitée à 0.80 mètres ou prévoir des clôtures à claire-voie.

11.4. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de deux places de stationnement par logement. Les garages compris dans le volume de la construction ne sont pas comptabilisés.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. L'utilisation d'essence locale sera privilégiée.

| |
|-----------------------------------------------|
| SECTION III – CONDITIONS D'AMENAGEMENT |
|-----------------------------------------------|

ARTICLE 1AU14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

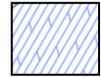
Pas de prescription.

TITRE III :
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et Ac

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Cette zone est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides identifiées au plan sont inconstructibles sauf dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur l'eau.



Zone A : agricole inconstructible / Zone Ac : agricole constructible et diversification agricole

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

ARTICLE A1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone A uniquement :

- les extensions et annexes des constructions existantes à vocation d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 m maximum autour de la construction à vocation d'habitation et sur la même unité foncière.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone AC uniquement :

- Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions de gardiennage et leurs annexes à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone;
- Les constructions et installations nécessaires à l'agritourisme ;
- Les constructions liées à l'activité de diversification (camping à la ferme, point de vente, restauration...).
- Les affouillements et exhaussements du sol condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites :

- sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment,
- si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

VOIRIE

3.2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. L'alimentation par puits, forage ou source est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et 10 mètres par rapport aux routes départementales.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 4 mètres minimum.

7.3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de trente mètres des limites cadastrales des forêts.

7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Zone A uniquement :

9.1. L'extension des constructions existantes à vocation habitation est limitée à 80 m², existant compris.

9.2. La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m² par unité foncière, existant compris.

9.3. La surface de plancher cumulée des constructions existantes à vocation habitation et des annexes ne devra pas excéder 80m², existant compris.

Zone AC uniquement :

9.4. La surface de plancher cumulée des annexes de la construction à usage d'habitation est limitée à 60m² par unité foncière, existant compris.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone A uniquement :

10.1. La hauteur absolue des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle de la construction existante.

10.2. La hauteur des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 5 m au faitage.

Zone AC uniquement :

10.3. La hauteur des constructions à vocation d'habitation est limitée à 9 mètres à l'égout des toitures. Cette hauteur sera prise entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toiture.

10.4. La hauteur absolue des annexes est limitée à 5 m au faitage.

10.4. La hauteur maximale des constructions à vocation agricoles ne peut pas excéder 12 mètres au faitage. Cette hauteur sera prise entre le point le plus bas du terrain naturel et le faitage.

Dans toutes les zones :

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à vocation d'habitation et les annexes :

11.1. Toiture :

11.1.1. Les toitures du volume principal de la construction à vocation d'habitation seront à 2 pans minimum à l'exception des toitures végétalisées. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge vieilli à brun) ou de couleur noire sauf pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.1.3. La pente des toitures de la construction à vocation d'habitation ne sera pas inférieure à 25° ni supérieure à 35°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les toitures végétalisées.

11.1.4. Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures végétalisées.

11.2. Façade :

11.2.1. Les fenêtres en façade sur rue seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc... Cette règle ne concerne ni les vitrines commerciales ni les dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

11.2.2. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.2.3. La coloration des façades sera de teinte pastel, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.2.4. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

11.3. Clôture :

11.3.1. En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

11.3.2. Pour les constructions situées à des carrefours de circulation, la hauteur des clôtures sera limitée à 0.80 mètres ou prévoir des clôtures à claire-voie.

11.3.4 Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

Pour les constructions à usage agricole :

11.4 Installations liées aux énergies renouvelables

- Toute nouvelle construction devra être justifiée comme nécessaire à une activité agricole avant d'implanter sur le bâti des installations liées aux énergies renouvelables.
- Les panneaux solaires photovoltaïques seront implantés dans le plan de toiture. Toutes implantations au sol est interdite. Les panneaux photovoltaïques seront composés avec les éléments de toiture existants (cheminées, fenêtres de toit,...) et des ouvertures de façades. Ils devront être installés dans le plan de toiture, en un seul tenant, sans débordement ni décrochement, de forme globale rectangulaire ou carrée.
- Les limites de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules et des remorques tractées devra être assuré en dehors des espaces publics, sur des aménagements prévus à cet effet.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE A14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE A15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N Et aux secteurs Nf, Ni, NI, NLa, NLb et NLc

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Cette zone est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides identifiées au plan sont inconstructibles sauf dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur l'eau.



Nf : forêt / Ni : inondable / NI : aménagements et installations de loisirs / NLa et NLb : constructions légères de loisirs démontables / NLc : habitations légères de loisirs

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les extensions et annexes isolées des constructions existantes à vocation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes isolées devront être implantées dans un rayon de 30 m maximum autour de la construction à vocation d'habitation et sur la même unité foncière.

Dans le secteur NL uniquement :

- Les aménagements ou installations liés à l'activité touristique (jeux, installations démontables...).

Dans le secteur NLa uniquement :

- Les constructions légères démontables liées aux activités de loisirs
- Les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient démontables

Dans le secteur NLb uniquement :

- Les habitations légères de loisirs et les hébergements touristiques à condition qu'elles soient démontables

Dans le secteur NLc uniquement :

- Les habitations légères de loisirs et les hébergements touristiques.

Dans le secteur Nf uniquement :

- Les constructions strictement liées à l'exploitation forestière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites :

- sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment,
- si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

VOIRIE

3.2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. L'alimentation par puits, forage ou source est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et 10 mètres par rapport aux routes départementales.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 4 mètres minimum.

7.3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de trente mètres des limites cadastrales des forêts.

7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

- L'extension des constructions existantes à vocation habitation est limitée à 80 m², existant compris.
- La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m² par unité foncière, existant compris.
- La surface de plancher cumulée des constructions existantes à vocation habitation et des annexes ne devra pas excéder 80m², existant compris.

Dans le secteur NLa uniquement :

- L'emprise au sol des constructions légères démontables liées aux activités de loisirs est limitée à 600 m².
- L'emprise au sol des habitations légères de loisirs démontables est limitée à 50 m².

Dans le secteur NLb uniquement :

- L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 20 m².
- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 130 m² par STECAL.

Dans le secteur NLc uniquement :

- L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 60 m².
- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 360 m² par STECAL.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle de la construction existante.
- La hauteur maximale des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 5m au faitage.

Dans le secteur NLa uniquement :

- La hauteur absolue des constructions légères démontables liées aux activités de loisirs est limitée à 10 m.
- La hauteur des habitations légères de loisirs démontables est limitée à 7m à la faitière.

Dans le secteur NLb uniquement :

- La hauteur absolue des constructions ne devra pas dépasser 5 m.

Dans le secteur NLc uniquement :

- La hauteur des habitations légères de loisirs et des hébergements touristiques de loisirs est limitée à 7 m à la faitière.

10.2. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans toutes les zones sauf dans la zone NLa et NLb :

11.1. Les toitures du volume principal de la construction à vocation d'habitation seront à 2 pans minimum à l'exception des toitures végétalisées. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge vieilli à brun) ou de couleur noire sauf pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.3. La pente des toitures de la construction à vocation d'habitation ne sera pas inférieure à 25° ni supérieure à 35°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les toitures végétalisées.

11.4. Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures végétalisées.

11.5. Les fenêtres en façade sur rue seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc... Cette règle ne concerne ni les vitrines commerciales ni les dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

11.6. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.7. La coloration des façades sera de teinte pastelle, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.8. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

11.9. En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

11.10. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des espaces publics, sur des aménagements prévus à cet effet.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE N14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE IV
GLOSSAIRE

Abri de jardin :

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Alignement :

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

Local indépendant qui a une destination différente de celle de l'habitat principal, qui peut être accolé au volume principal ou détaché du bâtiment principal. Une annexe n'est pas forcément liée physiquement à l'habitation. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. Les annexes d'une habitation peuvent être un garage isolé, un abri à bois, un abri de jardin, un abri à vélo, un barbecue...

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Extension :

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie existante qui peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur de construction :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Ordre continu - discontinu :

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).

- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.