



COMMUNE DE MELLE
 PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

~~Modification simplifiée n° 2~~

Modification simplifiée n°4

PIECE 4-1

POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19-09-2001	08-03-2006	
Modification n°1			22-01-2014
Modification n°2			11-09-2017
Modification simplifiée n° 2			24-09-2018
Modification simplifiée n°3			26-11-2018
Modification simplifiée n°4	11-04-2024		

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ZONE URBAINE UA ¹	9
ZONE URBAINE UB ²	15
ZONE URBAINE UC.....	21
ZONE URBAINE UE.....	31
ZONE URBAINE UX.....	39
ZONE A URBANISER AUe.....	49
ZONE A URBANISER AUh.....	56
ZONE A URBANISER AU ³	66
ZONE URBAINE AUXa.....	72
ZONE A URBANISER AU.....	79
ZONE AGRICOLE A.....	86
ZONE NATURELLE N.....	97

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123.1 à L 123.5 et R. 123.4 à R123.10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de MELLE.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux "règles générales d'utilisation du sol », articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 , R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables.

ARTICLE R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

ARTICLE R.111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-4

1/ Le permis de construire peut être refusé 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2/ Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200.1. du code rural.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R.111-21

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

2-2 : En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés" (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).

b) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

c) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

d) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

e) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 315.2.1 et L 315.8 du code de l'urbanisme.

f) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

g) La publicité : Sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

ZONES URBAINES, qui comprennent plusieurs secteurs :

Zone UA : correspondant au tissu urbain mixte et dense du centre ville ancien

Zone UB : correspondant au tissu urbain mixte des extensions anciennes du centre ancien

Zone UC : correspondant aux quartiers périphériques à vocation principale d'habitat

Zone UE : correspondant aux grands équipements

Zone UX : correspondant aux secteurs d'activités économiques

ZONES A URBANISER

Zone AUh : correspondant aux secteurs naturels destinés à être urbanisés par de l'habitat principalement

Zone AUe : correspondant à des secteurs naturels destinés à être urbanisés, réservés à l'accueil de grands équipements

Zone AU³ : zone d'urbanisation à long terme, à vocation mixte d'équipement, de services et d'habitat, urbanisable après réalisation d'études complémentaires, par modification du PLU

Zone AU : zone d'urbanisation à long terme, à destination d'habitat, urbanisable après viabilisation et par modification du PLU

Zone AUXa : Zone à urbaniser à destination d'activités artisanales, commerciales et de services.

ZONE AGRICOLE

Zone A

ZONE NATURELLE N, qui comprend plusieurs secteurs :

- **secteur Np**, secteur naturel remarquable présentant un intérêt paysager et secteurs de vallées

- **secteur N**, secteur naturel de plateau ou zone de risque liée à des cavités souterraines

- **secteur Nh** : secteur d'habitat rural, de taille et de capacité d'accueil limitées

- **secteur Ne** : secteurs naturels destinés aux équipements culturels, sportifs et de loisirs, de taille et de capacité d'accueil limitées

- **secteur Nv** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, destinée aux installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage

Les indices 1 à 4 font référence aux secteurs de la ZPPAUP, dans lesquels les secteurs du PLU sont éventuellement inclus. Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

En outre, les plans de zonage font apparaître :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,

Extrait de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le classement (des espaces boisés) 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 à l'article 157 du Code Forestier.

Dans (...) tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf certains cas précis). »

- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics.

La liste des emplacements réservés avec leur destination, leur surface, et le nom de la collectivité bénéficiaire est annexée au dossier de P.L.U.

- les zones inondables indiquées par une trame bleue.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - ARTICLE L.123 - 1 (ANTE PENULTIEME ALINEA) DU CODE DE L'URBANISME

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (articles 3 à 13 du règlement de chaque zone).

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

Les clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration (cf. annexe réglementaire).

Les installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- les parcs d'attractions et aires de jeux ouverts au public,
- les aires de stationnements ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules recevant plus de 10 unités,
- les garages collectifs de plus de 10 caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie dépasse 100 m² et dont le dénivelé est supérieur à 2 mètres.

Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale –

ERRATUM du 07/09/2018

Dossier d'approbation – Juillet 2018

Règlement écrit

Le camping :

La réglementation du camping et du stationnement de caravanes est applicable à l'ensemble du territoire communal (L 443.1 et R 443.1 à 15 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les démolitions :

Le permis de démolir est institué pour les bâtiments repérés par une étoile sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.5.7ème. La démolition de ces bâtiments est soumise à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction serait admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré sauf si le sinistre est dû à un risque naturel. En ce cas, la reconstruction doit être conforme au règlement de la zone.

ZONE URBAINE UA¹

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA¹ correspond aux parties déjà urbanisées et équipées du centre ancien et des quartiers historiques de Saint-Hilaire, Saint-Pierre et Fossemagne.
Elle a une vocation mixte : habitat, services, commerces, artisanat et équipements.
Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Le numéro 1 indicé au nom de la zone fait référence au secteur 1 de la ZPPAUP.
L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

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

ARTICLE UA¹-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – En dehors des secteurs inondables

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les nouvelles constructions et installations à caractère industriel,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits :

En plus des occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus :

- Les constructions nouvelles
- Les aménagements de constructions existantes visant à créer un logement supplémentaire
- Les annexes
- Le changement de destination

ARTICLE UA¹-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I – En dehors des secteurs inondables

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA¹-1 et au paragraphe précédent, sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions et leur extension disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA¹-3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec une largeur minimale d'emprise de 6,00 mètres.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées disposées en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, sont interdites.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UA¹-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UA¹-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UA¹-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UA¹-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UA¹-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Deux constructions d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.
- 2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE UA¹-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA¹-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UA¹-11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III – chapitres 1, 2 et 3).

ARTICLE UA¹- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA¹- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres et plantations

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA¹- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UB²

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB² correspond aux extensions anciennes du centre ville, déjà urbanisées et équipées. Elle a une vocation mixte : habitat, services, commerces, artisanat et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Le numéro 2 indiqué au nom de la zone fait référence au secteur 2 de la ZPPAUP.

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE UB²- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – En dehors des secteurs inondables

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les nouvelles constructions et installations à caractère industriel
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits :

En plus des occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus :

- Les constructions nouvelles
- Les aménagements de constructions existantes visant à créer un logement supplémentaire
- Les annexes
- Le changement de destination

ARTICLE UB²- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I – En dehors des secteurs inondables

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB²-1 et au paragraphe précédent sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions et leur extension disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB²- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées disposées en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, sont interdites.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UB²- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UB²- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UB²- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UB²- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UB²- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Deux constructions d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.
- 2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE UB²- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UB²- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UB²- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UB²- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UB²- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres et plantations

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB²- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions récentes du centre ville.

Elle a une vocation mixte : habitat, services, commerces, artisanat et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Certains secteurs sont indicés 3, faisant référence au secteur 3 de la ZPPAUP. Dans ces secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

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

ARTICLE UC- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les nouvelles constructions et installations à caractère industriel,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits :

En plus des occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus :

- Les constructions nouvelles
- Les aménagements de constructions existantes visant à créer un logement supplémentaire
- Les annexes
- Le changement de destination

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

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I – Dans tous les secteurs

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC- 1 et au paragraphe précédent sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions et leur extension disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec :

une emprise comprise entre 6 et 8 mètres (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

et une chaussée comprise entre 4 m et 5,5 mètres. (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UC- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE UC- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1/ En dehors du secteur UC³

1) L'implantation des constructions doit se faire en respectant l'alignement dominant des constructions implantées le long de la ou des voies bordant le terrain d'assiette de la construction.

2) S'il n'y a pas de construction sur les fonds voisins, les façades des constructions neuves ou des extensions de constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, venelle, place).

3) La disposition édictée au paragraphe 2 ci-dessus est également applicable dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements et permis groupé).

2/ Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1/ En dehors du secteur UC³

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Une implantation particulière pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

2/ Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE UC- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ En dehors du secteur UC³

1) La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres, mesurés entre le niveau du sol naturel et l'égout de toit.

2) Toutefois une hauteur différente pourra être admise pour des constructions contiguës à des constructions existantes dont l'altitude est supérieure, dans la limite de cette hauteur et à condition que ce dépassement de hauteur soit justifié par des raisons d'ordonnancement architectural.

3) Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour la réalisation des équipements publics, afin de répondre aux normes en vigueur au moment de leur conception, et si aucune autre solution (enfouissement partiel...) n'est techniquement et économiquement envisageable.

2/ Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UC- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, le pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les accès extérieurs au niveau du sous-sol sur les façades sur rues principales, ne sont pas autorisés.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières en dehors du secteur UC³

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

a/ Constructions existantes

Couvertures

En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse ou tuiles romanes de terre cuite, d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes. La pente de toiture sera comprise entre 28 % et 40 %.

Les toitures à 4 pentes et les arêtières sont interdits pour les constructions à un seul niveau.

Toutefois les toitures terrasses sont admises, si cela permet une meilleure intégration des extensions à la construction existante. Les toitures terrasses sont admises également pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Restauration de façades

Pour les façades en pierres, la réfection des joints et enduits sera réalisée au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

Les ouvertures créées ou modifiées devront s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante et recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction.

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

La couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie.

Menuiseries

Les menuiseries remplacées devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois
- matériau de couverture de même nature que la construction principale

D'autres matériaux de couvertures, façades, menuiseries, pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif), et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

b/ Constructions neuves

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et d'autres teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,....).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtiers sont interdits pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés (notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...)

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façades de même nature que la construction principale ou bardage bois
- matériau de couverture de même nature que la construction principale

c/ Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- murets surmontés de grilles,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

III- Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UC- 12 - STATIONNEMENT

1/ En dehors du secteur UC³

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

2) Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Rappel de l'article R 111.4 § 4 et 5 du code de l'urbanisme : « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface plancher existant avant le commencement des travaux. »

2/ Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent et l'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation.

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

1/- Espaces libres et plantations

- En dehors du secteur UC³

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers, qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

ZONE URBAINE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics existants (lycées, quartier de la mairie, installations sportives du Pinier, collège, hôpital ...) ou à aménager à court terme (nouvel hôpital, salle de spectacles...). L'objectif est de faciliter l'implantation, le fonctionnement et l'évolution des grands équipements collectifs.

Certains secteurs sont indicés 2 ou 3, numéros faisant référence à un secteur de la ZPPAUP. Dans ces secteurs, compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE UE- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les constructions et installations à caractère commercial, artisanal et industriel
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UE-1 et au paragraphe précédent sont autorisées sans conditions particulières, à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone, ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération et recevront un traitement paysager.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UE- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1/ En dehors des secteurs UE² et UE³

L'implantation des constructions est libre, à l'alignement ou en retrait.

2/ Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1/ En dehors des secteurs UE² et UE³

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Une implantation particulière pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

2/ Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ En dehors des secteurs UE² et UE³

1) La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres, mesurés entre le niveau du sol naturel et l'égout de toit.

2) Toutefois une hauteur différente pourra être admise pour des constructions contiguës à des constructions existantes dont l'altitude est supérieure, dans la limite de cette hauteur et à condition que ce dépassement de hauteur soit justifié par des raisons d'ordonnancement architectural.

3) Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour la réalisation des équipements publics, afin de répondre aux normes en vigueur au moment de leur conception, et si aucune autre solution (enfouissement partiel...) n'est techniquement et économiquement envisageable.

2/ Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ne sont pas autorisés.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières en dehors des secteurs UE² et UE³

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Les façades des constructions annexes (garage, abris de jardin, etc....) pourront être constituées de bardage bois ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtiers sont interdits pour les constructions d'un seul niveau. Les couvertures des constructions annexes (garages, abris de jardin...) utiliseront un matériau de même nature que la construction principale.

Toutefois les toitures terrasses sont admises si cela permet une meilleure intégration des extensions à la construction existante et pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, etc....).

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes et matériaux de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- murets surmontés de grilles,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

III – Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies publiques. L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans les secteurs indicés 2 et 3, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

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

1) Espaces libres et plantations

- En dehors des secteurs UE² et UE³

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers, qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'activités artisanales, commerciales et de services.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- UXa : zone d'activités non nuisantes, limitée aux ICPE soumises à déclaration, correspondant à la ZA de la Chagnée, aux locaux de la Communauté de Communes du Canton de Melle à Beausoleil et à la zone occupée par les activités agro-industrielles et commerciales de l'ancienne gare.
- UXb : zone d'activités nuisantes pouvant accueillir des ICPE soumises à autorisation, située en continuité des activités industrielles existantes, au Sud-Est de la RD 950.

Le secteur de l'ancienne gare est indicé 3, faisant référence à un secteur de la ZPPAUP. Dans ce secteur compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III). De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

Les quatre principales perspectives paysagères identifiée par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cône de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE UX- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone

- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole

2 De plus dans le secteur UXa, sont interdites :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Dans l'ensemble de la zone

Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. Elles devront, par leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par la circulation des poids lourds. Les intersections de voiries doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds. Elles recevront un aménagement paysager.

Les constructions et installations seront desservies par des voies d'une emprise minimale de 8,00 mètres, à l'exception des passages nécessitant un ouvrage d'art.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les poids lourds.

L'accès sur voie publique sera unique pour les établissements occupant moins de 2500 m² de Surface Plancher. L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UX- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public, sous réserve de respecter le règlement d'assainissement.

Les eaux usées autres que domestiques, sans caractéristiques spéciales sont admises sous les réserves suivantes :

- leur déversement doit être autorisé par le SAAM,
- de ne pas être susceptibles, par leur composition, leur débit ou leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des agents du service d'assainissement,
- de satisfaire aux conditions imposées par la loi dans le cas de rejet de l'effluent dans un réseau public d'assainissement pourvu d'une station d'épuration collective,
- les entreprises susceptibles de déverser accidentellement dans le réseau des huiles, du goudron, de la peinture ou des corps solides, sont tenues d'installer un puisard de décantation de capacité suffisante dont l'entretien est à leur charge.

Les eaux usées autres que domestiques, à caractéristiques spéciales ne peuvent être admises qu'après une convention particulière définissant les caractéristiques physico-chimiques des eaux usées et les conditions de raccordement.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UX- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- En dehors du secteur UXa³

Sauf indications contraires portées au plan les implantations seront les suivantes :

- terrains bordant la RD 950 : application de l'article L 111-1-4, selon indications portées sur le document graphique
- terrains bordant les autres voies : implantation libre des constructions à l'alignement ou en retrait sans marge minimum de recul.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III). De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

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

- En dehors du secteur UXa³

Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à :

- demi-hauteur de la construction ou installation, avec un minimum de 4 mètres
- 20 mètres pour les constructions ou installations édifiées sur un terrain adjacent à une habitation existante ou future. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation autorisées, telles que le logement de gardiennage.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III). De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

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

- En dehors du secteur UXa³

Deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans jamais être inférieure à 6 mètres.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III). De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

ARTICLE UX- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UX- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- En dehors du secteur UXa³

La hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur, qui prévoient que les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs suivantes, mesurées à partir du terrain naturel du plateau de la gare, cote IGN 120 m :

- entre la limite Ouest de la zone et la voie structurante dont le tracé de principe figure dans les orientations d'aménagement, la hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres.

Zone UX
P 45

- entre la voie structurante dont le tracé de principe figure dans les orientations d'aménagement et la limite Est de la zone, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres.

ARTICLE UX- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La réalisation de constructions, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II- En dehors du secteur UXa³

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

a) Façades

Les façades pourront être traitées de la manière suivante :

- enduits finition gratté fin ou taloché, d'un ton pierre soutenu
- bardage à lames verticales ou horizontales, de bois peint ou naturel
- bardage métallique vertical ou horizontal, d'aspect sera non brillant.
- béton banché
- béton pierre

La couleur des façades devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires. En paysage ouvert, les teintes des façades seront sombres. En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

b) Toitures

Les couvertures pourront être constitués des matériaux suivants :

- couverture terrasse
- tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre
- plaque de fibre ciment de coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise
- tuiles creuses de couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, posées en chapeau sur plaques ondulées
- tuiles romanes de terre cuite

La couleur des toitures devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

c) Clôtures

Les clôtures sur rues et séparatives doivent être constituées de :

- grilles ou grillages doublés de haies vives
- haies vives simples

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées. En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

III – Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UX- 12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité et de la clientèle sera assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans le secteur indicé 3, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

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

1) Espaces libres et plantations

- En dehors du secteur UXa³

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers, qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future à vocation d'équipements, organisée de l'urbanisation, ouverte à l'urbanisation immédiatement.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- secteur de Bas-Parchaimbault en cohérence avec l'évolution du bourg de Saint Léger de la Martinière
- secteur du Champ de Cormier en attente des aménagements envisagés sur la commune de Saint Léger de la Martinière et du déplacement éventuel du stade Beausoleil
- secteur de la Chagnée, en prévision de besoins d'extension de l'hôpital et autres besoins encore non définis.

Dans les deux premiers secteurs (Bas-Parchaimbault et Champ du Cormier), l'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'extension des réseaux de viabilisation.

Dans le secteur de la Chagnée, l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ou sous forme d'opération d'ensemble, compatible avec le principe de réalisation d'une voie de liaison entre la route communale de la Roche et la Route Départementale 737.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE AUe- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les logements qui ne sont pas liés aux gardiennages ou au fonctionnement des équipements admis dans la zone
- Les activités artisanales et industrielles, entrepôts
- Les commerces, services, bureaux,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable,

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

- Les constructions, à vocation d'équipements, desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.
- Les opérations d'ensemble, à vocation d'équipements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération et recevront un traitement paysager.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AUe- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines

conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE AUe- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

L'implantation des constructions est libre à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE AUe- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUe- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de toit, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE AUe- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

a) Façades

Les façades pourront être traitées de la manière suivante :

- enduits finition gratté fin ou taloché, d'un ton pierre soutenu
- bardage à lames verticales ou horizontales, de bois peint ou naturel
- bardage métallique vertical ou horizontal, d'aspect sera non brillant.
- béton banché

- béton pierre

La couleur des façades devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires. En paysage ouvert, les teintes des façades seront sombres. En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

b) Toitures

Les couvertures pourront être constituées des matériaux suivants :

- couverture terrasse
- tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre
- plaque de fibre ciment de coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise
- tuiles creuses de couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, posées en chapeau sur plaques ondulées
- tuiles romanes de terre cuite

La couleur des toitures devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires. Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

c) Clôtures

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

ARTICLE AUe- 12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération, sera assuré en dehors des voies publiques.

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

1) Espaces libres et plantations

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être constituée de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2) Espaces boisés classés

Sans objet

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER AUh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUh correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés. Ils sont suffisamment équipés en leur périphérie immédiate pour être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit :

- de la Jonchère,
- de Bas-Parchaimbault,
- des plateaux de Saint-Hilaire,
- de la Fosse aux Chevaux.

Ce dernier secteur est indicé 3. Dans ce secteur compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les secteurs des plateaux de Saint-Hilaire et de la Fosse aux Chevaux, ont fait l'objet d'une réflexion préalable dont les principes figurent dans les orientations d'aménagement et sont traduites dans ce règlement.

Cette zone comprend quelques constructions existantes dans le secteur des Plateaux de Saint-Hilaire.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE AUh- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les activités industrielles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole
- Les constructions isolées et les opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I – Pour l'urbanisation des unités de la zone :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble.

II - Pour les constructions existantes,

Sont admises :

- les extensions limitées à 50 % de la Surface Plancher.des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- la construction d'annexes dans la limite de 60 m² de Surface Plancher.supplémentaire par rapport à la Surface Plancher.existante à la date d'approbation du PLU à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent,
- les piscines.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

Les accès directs sur les voies existantes sont interdits.

2. Voirie

- Dans les secteurs des Jonchères et de Parchaimbault :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec :

- une emprise comprise entre 6 et 8 mètres (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)
- et une chaussée comprise entre 4 m et 5,5 mètres. (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

- Dans les secteurs de la Fosse aux Chevaux et des Plateaux de Saint-Hilaire :

Les voies nouvelles à créer devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Des liaisons piétonnes devront être créées. Leur tracé devra être compatible avec les tracés de principe figurant dans les orientations d'aménagement.

- Dans tous les secteurs

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AUh- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE AUh- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1/ Secteur de La Jonchère- Bas parchaimbault

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en tout partie à l'alignement sur rue,
- soit avec un recul minimum de 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

2/ Secteur des plateaux de Saint-Hilaire

1) Les constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, venelle, place).

2) Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements et permis groupé), il est admis la possibilité d'avoir une implantation en retrait sur 25% de l'opération. La distance de retrait n'est pas réglementée.

Règle de calcul des 25%

Le pétitionnaire devra répondre à l'une ou l'autre de ces conditions suivantes :

- 25% du nombre de lots
- 25% de la surface cumulée des lots à bâtir (hors voirie, stationnement et espaces communs)
- 25% du nombre de construction principale à usage d'habitation
- 25% du linéaire de façade de construction principale

3/ Dans le secteur AUh³ (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1/ En dehors du secteur AUh³

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

2/ Dans le secteur AUh³ (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE AUh- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUh- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I- En dehors du secteur AUh³

1) La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit, mesurés par rapport au terrain naturel.

2) Toutefois une hauteur différente pourra être admise pour des constructions contiguës à des constructions existantes dont l'altitude est supérieure, dans la limite de cette hauteur et à condition que ce dépassement de hauteur soit justifié par des raisons d'ordonnancement architectural.

3) Pour les équipements publics, une hauteur supérieure peut être admise lorsque cela permet de répondre aux normes en vigueur au moment de leur conception, et si aucune autre solution (enfouissement partiel...) n'est techniquement et économiquement envisageable.

II- Dans le secteur AUh³ (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE AUh- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières en dehors du secteur AUh³

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtiers sont interdits pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre
- murs de pierres sèches ou béton pierre
- murets surmontés de grilles
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées
- haie vive simple

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

III – Prescriptions particulières au secteur AUh³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE AUh- 12 - STATIONNEMENT

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

2) Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Rappel de l'article R 111.4 § 4 et 5 du code de l'urbanisme : « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface plancher existant avant le commencement des travaux. »

3) Rappel : L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans le secteur indicé 3, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

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

1/ Espaces libres et plantations

- En dehors du secteur AUh³

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Ces plantations et traitements paysagers devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans le secteur AUh³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE A URBANISER AU³

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU³ correspond à l'emprise des voies de l'ancienne gare. Constitué en majorité de terrains naturels, le secteur comprend également des bâtiments existants (silos et entrepôts) situés sur le plateau de la gare. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation mixte avec des commerces, services et équipements ainsi que des logements.

Ce secteur est indicé 3 car il est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

Ce secteur n'est pas suffisamment équipé et n'est pas destiné à une urbanisation immédiate. Son évolution dépendra d'études complémentaires pour l'élaboration d'un plan d'ensemble et de la cessation de tout ou partie des activités qui occupent le site actuellement.

Néanmoins ce secteur a fait l'objet d'une réflexion préalable à son aménagement dont les principes figurent dans les orientations d'aménagement et sont traduites dans ce règlement.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE AU³- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article AU³- 2.

ARTICLE AU³- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations ne compromettent pas la réalisation de l'urbanisation de cette zone, qu'elles respectent les principes exprimés dans les orientations d'aménagement, et sous réserve de la mise en place de mesures spécifiques de prise en compte des risques sanitaires éventuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU³- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc..... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AU³- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE AU³- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AU³- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble de la zone AU³ étant compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité.

D'autre part, les aménagements et constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les orientations d'aménagement établies pour le secteur.

ARTICLE AU³- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

D'autre part, les aménagements et constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les orientations d'aménagement établies pour le secteur.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des espaces boisés classés.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité.

ARTICLE AU³- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU³- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU³- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le secteur AU³ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur, qui prévoient que les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs suivantes, mesurées à partir du terrain naturel du plateau de la gare, cote IGN 120 m :

- entre la limite Ouest de la zone et la voie structurante dont le tracé de principe figure dans les orientations d'aménagement, la hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres.

- entre la voie structurante dont le tracé de principe figure dans les orientations d'aménagement et la limite Est de la zone, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres.

Une hauteur de 22 mètres maximum est autorisée pour les équipements radioélectriques nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité qui dépendent d'une réglementation distincte (à démontrer dans le projet).

ARTICLE AU³- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le secteur AU³ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Une hauteur de 2,20 mètres est autorisée pour les clôtures nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité qui dépendent d'une réglementation distincte (à démontrer dans le projet).

ARTICLE AU³- 12 - STATIONNEMENT

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

Des dispositions différentes sont autorisées en cas de mutualisation d'un parc de stationnement pour les usagers de constructions d'au moins deux structures distinctes et localisées à forte proximité.

2) Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Rappel de l'article R 111.4 § 4 et 5 du code de l'urbanisme : « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface plancher existant avant le commencement des travaux. »

ARTICLE AU³- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres et plantations

Le secteur AU³ étant compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Ces plantations et traitements paysagers devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 3 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU³- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE URBAINE AUXa

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à destination d'activités artisanales, commerciales et de services.
Ces activités seront non nuisantes, limitées aux ICPE soumises à déclaration, la zone correspond à la prolongation au nord de la ZA de la Chagnée

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

ARTICLE AUXa- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole

Sont également interdites :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE AUXa- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUXa- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. Elles devront, par leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par la circulation des poids lourds. Les intersections de voiries doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds. Elles recevront un aménagement paysager.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les poids lourds.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AUXa- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public, sous réserve de respecter le règlement d'assainissement.

Les eaux usées autres que domestiques, sans caractéristiques spéciales sont admises sous les réserves suivantes :

- leur déversement doit être autorisé par le SAAM,
- de ne pas être susceptibles, par leur composition, leur débit ou leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des agents du service d'assainissement,
- de satisfaire aux conditions imposées par la loi dans le cas de rejet de l'effluent dans un réseau public d'assainissement pourvu d'une station d'épuration collective,
- les entreprises susceptibles de déverser accidentellement dans le réseau des huiles, du goudron, de la peinture ou des corps solides, sont tenues d'installer un puisard de décantation de capacité suffisante dont l'entretien est à leur charge.

Les eaux usées autres que domestiques, à caractéristiques spéciales ne peuvent être admises qu'après une convention particulière définissant les caractéristiques physico-chimiques des eaux usées et les conditions de raccordement.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE AUXa- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Sauf indications contraires portées au plan les implantations seront les suivantes :

- implantation libre des constructions à l'alignement ou en retrait sans marge minimum de recul.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la construction projetée est inférieure à 6 mètres de hauteur (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 6 mètres.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUXa- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUXa- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 12 mètres.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUXa- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La réalisation de constructions, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

a) Façades

Les façades pourront être traitées de la manière suivante :

- enduits finition gratté fin ou taloché, d'un ton pierre soutenu
- bardage à lames verticales ou horizontales, de bois peint ou naturel
- bardage métallique vertical ou horizontal, d'aspect sera non brillant.
- béton banché
- béton pierre

La couleur des façades devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires. En paysage ouvert, les teintes des façades seront sombres. En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

b) Toitures

Les couvertures pourront être constituées des matériaux suivants :

- couverture terrasse
- tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre
- plaque de fibre ciment de coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise
- tuiles creuses de couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, posées en chapeau sur plaques ondulées
- tuiles romanes de terre cuite

La couleur des toitures devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

c) Clôtures

Les clôtures sur rues et séparatives doivent être constituées de :

- grilles ou grillages doublés de haies vives
- haies vives simples

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées. En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

ARTICLE AUXa- 12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité et de la clientèle sera assuré en dehors des voies publiques.

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

1) Espaces libres et plantations

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers, qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'aménagement paysager doit respecter les principes figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUXa- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à des terrains naturels destinés à de l'habitat futur, en continuité du village de la Roche.

Ce secteur n'est pas suffisamment équipé en leur périphérie immédiate pour être ouvert à l'urbanisation. Son évolution dépendra d'études complémentaires pour définir les équipements de desserte. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification du PLU.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE AU- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article AU-2 ci après.

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

Sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

Les accès directs sur les voies existantes sont interdits.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec :

- une emprise comprise entre 6 et 8 mètres (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)
- et une chaussée comprise entre 4 m et 5,5 mètres. (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales seront conservées et absorbées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

1) Les constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, venelle, place).

2) Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements et permis groupé), il est admis la possibilité d'avoir une implantation en retrait sur 25% de l'opération. La distance de retrait n'est pas réglementée.

Règle de calcul des 25%

Le pétitionnaire devra répondre à l'une ou l'autre de ces conditions suivantes :

- 25% du nombre de lots
- 25% de la surface cumulée des lots à bâtir (hors voirie, stationnement et espaces communs)
- 25% du nombre de construction principale à usage d'habitation
- 25% du linéaire de façade de construction principale

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit, mesurés par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux ou teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtiers sont interdits pour les constructions d'un seul niveau. Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autre matériaux et pente de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autre matériaux et forme de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures traditionnelles environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

Les clôtures en limite de l'emprise publique pourront être constituées de la manière suivante :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

Les clôtures en limite séparative :

Sauf conservation ou reconstitution des murs existants selon des mises en œuvre traditionnelles (murs en pierre sèche), seules seront admises les clôtures constituées d'une haie vive d'essences variées, avec ou sans grillage. Celui-ci sera de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine. Le soubassement maçonné n'excédera pas la hauteur de 10 cm.

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

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

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

1/ Espaces libres et plantations

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE A- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations autres que celles soumises à des conditions particulières définies à l'article 2.

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

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments et éléments intéressants repérés au titre de l'article L 123-1-5-7ème.

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont autorisés :

- les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration ;
- les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles à condition d'être liés à l'activité agricole de l'exploitation.
- les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités agro-touristiques (gîtes et camping à la ferme, sauf parc résidentiel de loisirs et habitations légères de loisir) liées à l'activité agricole de la zone, à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 150 m des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de

Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale -

ERRATUM du 07/09/2018

Dossier d'approbation - Juillet 2018

Règlement écrit

l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

- Les bâtiments annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abris de jardins...) et abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de 60 m² de Surface Plancher supplémentaire par rapport à la Surface Plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

- Les piscines à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

- Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

- Le changement de destination, en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration, des bâtiments repérés dans le plan graphique, pour leur intérêt architectural, au titre des articles L.123.3-1, R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sont interdits sur les voies à grande circulation et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être adaptées aux besoins de circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

3. Ecoulement des eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permet pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées au fossé. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. (Code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

1 - Implantation par rapport à la RD 948 et la RD 950

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m de l'axe de la RD 748 et 75 m de l'axe de la RD 950.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Toutefois les constructions exemptées de la marge de recul de 75 m de l'axe de la RD 950 et 100 m de l'axe de la RD 948, doivent respecter une marge de recul minimum de 35 m de l'axe de ces voies.

2 - Implantation par rapport aux autres voies

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Toutefois, les bâtiments autorisés aux deux premiers alinéas de l'article A2 doivent s'implanter à 150 m minimum, des limites des zones U, AU et leurs secteurs ainsi que des secteurs Nh.

Dans les autres cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

D'autre part, les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas :

- d'une extension d'un bâtiment existant,
- ou afin de favoriser une meilleure insertion paysagère d'un bâtiment neuf d'exploitation à proximité de bâtiments anciens existants.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

2- Dispositions particulières aux constructions existantes repérées au titre L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Voir « Repérage du patrimoine bâti ») ainsi que les bâtiments repérés sur le document graphique, pour leur intérêt architectural, au titre des articles L.123.3-1, R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme :

Les bâtiments et les murs repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être restaurés et conservés. Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la création d'un accès lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement.

Les travaux de restauration et d'entretien seront réalisés suivant des techniques adaptées aux édifices et aux savoirs faire de leur époque de construction.

Couvertures

D'une manière générale la pente (28 à 40%), les formes originelles et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés. En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse de terre cuite, de tons en harmonie avec les tuiles environnantes. Les chapeaux seront réalisés de préférence avec des tuiles de réemploi. Les courants pourront être neufs. Les faîtages seront réalisés en tuiles demi ronde, avec emboîtement au mortier de sable et de chaux naturelle. Les lucarnes et les châssis de toiture, incompatibles avec la préservation de l'unité des toitures en tuiles, ne seront pas autorisés. Cependant les éclairages de combles pourront être autorisés sous forme de châssis tabatière de petites dimensions.

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

Restauration de façades

Les façades en pierre taillées, destinées à être vues, seront nettoyées avec un lavage doux, et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres, sans élargissement de leur épaisseur.

Toute la modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées...) sera conservée et restaurée, dans la pierre d'origine et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être utilisé.

Les façades construites en maçonnerie tout venant (moellons non taillés, peu dégrossis et de petite taille), destinées à être recouvertes d'un parement de protection, seront recouvertes d'un enduit traditionnel, au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, finition grattée fin ou talochée, sans saillie ni creux par rapport au nu des pierres d'encadrement des baies.

Pour les quelques constructions construites en moellons non enduits (murs, édifices d'accompagnement, bâtiment ruraux...), les murs pourront être rejointoyés avec un mortier de sable de carrière et de chaux naturelle, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

D'autres parements pourront être autorisés (notamment bardage bois) dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique, ou d'extension de la construction, sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

Modification de façade / création de baies

Les modifications des façades en pierres seront réalisées avec des matériaux similaires à l'existant (pierre de taille ou moellon calcaire), hourdis au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière.

Les projets de modifications de baies (réouverture, création, modification de taille ou suppression de baie) seront autorisés sous réserve de respecter les règles suivantes :

- s'intégrer dans un projet de recomposition d'ensemble de la façade,
- l'implantation et les proportions des nouvelles baies devront respecter l'identité architecturale de l'édifice et s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante,
- les ouvertures créées ou modifiées recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction.

Menuiseries

Dans la mesure où leur état technique le permet, les portes et fenêtres et leurs ferrures anciennes seront restaurées et conservées ou restituées à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Les nouveaux modèles s'inspireront des anciens : s'il y a lieu, les profils courbes des pièces d'appuis seront restitués (doucines, quart de rond) et les petits bois seront positionnés à l'extérieur du vitrage. Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

Les volets d'occultation des baies, seront, dans la mesure du possible, restaurés et conservés ou restitués à l'identique. Toutes les occultations d'une même façade seront de même facture et seront préférentiellement en bois peint.

Les volets à lames verticales seront contreventés par un cadre, des barres horizontales ou contre lattage, ou un assemblage à queue d'aronde. L'emploi d'écharpe oblique ne sera pas autorisé. Les volets roulants extérieurs et persiennes en PVC ne sont pas autorisés

Les portes de garages seront adaptées à la forme et à l'époque de la baie. Elles seront placées en feuillure et constituées de lames verticale ou horizontales de bois peint, sans hublot.

D'autres matériaux que le bois (notamment l'acier ou l'aluminium pré laqué) et d'autres dessins de menuiserie pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif).

3- Dispositions particulières aux autres constructions existantes non repérées

Couvertures

En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse ou tuiles romanes de terre cuite, de tons en harmonie avec les tuiles environnantes.

Restauration de façades

La réfection des joints et enduits sera réalisée au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

Les ouvertures créées ou modifiées devront s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante et recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

Menuiseries

Les menuiseries remplacées devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

D'autres matériaux de couvertures, façades, menuiseries, pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif), et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

4- Dispositions particulières aux constructions neuves destinées à l'habitation

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux ou teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtières sont interdites pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux ou forme de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

5- Dispositions particulières aux bâtiments d'exploitation et d'activité

Façades

Les façades pourront être traitées de la manière suivante :

- enduits, finition gratté fin ou taloché, d'un ton pierre soutenu,
- bardage à lames verticales ou horizontales, de bois peint ou naturel
- bardage métallique vertical ou horizontal, d'aspect sera non brillant.

En paysage ouvert, les teintes des façades seront sombres.

En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes

Couvertures

Les couvertures auront une pente variant de 28 à 40% et pourront être composées des matériaux suivants :

- tuiles creuses de couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, posées en chapeau sur plaques ondulées
- tuiles romanes de terre cuite

- tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre
- plaque de fibre ciment de coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

6- Dispositions particulières aux clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures traditionnelles environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

Les clôtures en limite de l'emprise publique pourront être constituées de la manière suivante :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

Les clôtures en limite séparative :

Sauf conservation ou reconstitution des murs existants selon des mises en œuvre traditionnelles (murs en pierre sèche), seules seront admises les clôtures constituées d'une haie vive d'essences variées, avec ou sans grillage. Celui-ci sera de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine. Le soubassement maçonné n'excédera pas la hauteur de 10 cm.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

1 - Espaces libres

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces de plus de 100 m² réservés au stationnement de véhicules, devront être arborés.

2 – Plantations

Les bâtiments techniques et installations classées liées à l'agriculture ainsi que les aires de stockage devront être masquées par des écrans végétaux, constitués d'essences variées

3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

4- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

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 leur caractère d'espaces naturels.

La **zone N** est un secteur naturel de plateau. Ce secteur inclut certains villages, dans lesquels une évolution de l'habitat existant et des changements de destination de constructions existantes, sont autorisés → villages de Virlebanc, Métairie aux moines, Petit Chaigneau, Chantegrelet, Fontgrive, Saint-Faziol.

Il comprend également un secteur proche du centre ville et du site des Mines d'Argent des Rois Francs, soumis au risque lié à la présence de cavités souterraines.

La zone N comprend également les quatre sous-secteurs suivants :

- **secteur Np**, secteur naturel remarquable présentant un intérêt paysager et secteurs de vallée. Il inclut en partie les espaces classés en site Natura 2000 des Grottes de Loubeau.

- **secteur Nh** : secteur d'habitat rural, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel un développement mesuré de l'habitat est autorisé, à la condition qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages et sous réserve qu'il respecte les règles particulières d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, défini pour chaque village → villages de La Roche, Saint-Thibault, Parchaimbault

- **secteur Ne** : secteur naturel d'équipements culturels, sportifs et de loisirs, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel sont autorisés les travaux d'aménagement des installations existantes, sous condition → le camping, la piscine d'été et le Site des Mines d'Argent des Rois Francs

- **secteur Nv** : secteur, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel on autorise les installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages et qu'elles respectent les règles particulières d'implantation et d'aspect extérieur des constructions (constructions à simples rez-de-chaussée, définition des volumes et des hauteurs, emprise au sol,...) et de traitement des VRD (voiries, clôtures, traitement paysager)

Certains secteurs naturels comportent un indice 4 indiquant qu'ils sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP, et qu'ils sont constitutifs de l'écrin du patrimoine protégé ou en co-visibilité avec les monuments historiques. Ils incluent, en partie, les espaces classés en site Natura 2000 des Grottes de Loubeau. Dans ces secteurs, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE N- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments et éléments intéressants repérés au titre de l'article L 123-1-5-7ème.

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

Les bâtiments annexes (garage, abris de jardins...) aux constructions existantes ne sont pas autorisés en zone inondable.

III – Dans tous les secteurs

1 - Dans la zone N

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension* mesurée des habitations existantes limitée à 50 % de la Surface Plancher. des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. **De plus, il est recommandé de veiller à limiter l'emprise au sol de ces aménagements et extensions.**
Pour les aménagements et extensions qui ne créaient pas de surface de plancher, celles-ci sont admises dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- le changement de destination en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration à condition que le bâtiment soit construit en dur, édifié depuis plus de 10 ans et avec un souci d'intégration dans l'environnement,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Les bâtiments annexes aux habitations et activités sont autorisés (garage, abris de jardins...) ainsi que les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de :

- 60 m² de Surface Plancher. supplémentaire par rapport à la Surface Plancher. existante à la date d'approbation du PLU **et dans la limite de 80 m² d'emprise au sol,**
- à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

Les piscines à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

Les ouvrages, ainsi que des affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des infrastructures routières (déviation de la RD 948).

** Pour rappel (Cf. Lexique national d'urbanisme) : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*

2- Dans les secteurs Np et Np⁴

Sont admis :

- l'aménagement de constructions existantes
- le changement de destination en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration, à condition que le bâtiment soit construit en dur et édifié avant 1950 et avec un souci d'intégration dans l'environnement.
- les bâtiments annexes aux habitations, activités et constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité (garage, abris de jardins...) ainsi que les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de :

- 20 m² de Surface Plancher. supplémentaire par rapport à la Surface Plancher. existante à la date d'approbation du PLU **et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol**,
- à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.
- les aménagements légers non pérennes, de type terrasse, espace poubelle, etc., liés aux constructions et- installations nécessaires aux équipements de défense et de sécurité.

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de respecter le règlement sanitaire départemental.

Sont admis également :

- les installations complémentaires d'intérêt collectif nécessaire au traitement des eaux usées, de nature à réduire les rejets dans le milieu naturel, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.
- les ouvrages, ainsi que des affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des infrastructures routières (déviation de la RD 948).
- les cheminements piétonniers, cyclables et équestres, non bitumés, les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte :
 - à la préservation des zones humides,
 - plus généralement, au caractère des lieux, d'un point de vue historique, paysager ou environnemental,
 - et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.
- les réaménagements des voies existantes, des espaces publics existants et du stationnement public existant. Ces réaménagements ne devront pas faire augmenter l'imperméabilité des sols.

3 - Dans le secteur Nh

Sont admises les constructions et installations citées au paragraphe précédent, pour le secteur N, dans les mêmes conditions.

En outre, sont admises les constructions neuves à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Sont admis également :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

4 - Dans le secteur Ne

Dans le secteur du camping, sont admis :

- les travaux d'aménagement des installations existantes destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions et installations d'équipement de loisirs de plein air, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur de la piscine d'été, sont admis :

- les travaux d'aménagement des installations existantes destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions et installations d'équipement de loisir de plein air, sous réserve de ne pas augmenter la taille du bassin,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur du Site des Mines d'Argent des Rois Francs :

- les travaux d'aménagement des installations muséographiques, d'accueil du public destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions,
 - les constructions neuves dans le cadre du développement de l'équipement,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Sont admis également :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

5- Dans le secteur Nv

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des installations d'intérêt collectif ainsi qu'aux installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sont interdits sur les voies à grande circulation et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être adaptées aux besoins de circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE N- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

3. Ecoulement des eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales seront conservées et absorbées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE N- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

1- Implantation par rapport à la déviation de la RD 948 et la RD 950

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m de l'axe de la déviation de la RD 948 et 75 m de l'axe de la RD 950.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Toutefois les constructions exemptées de la marge de recul de 75 m de l'axe de la RD 950, et 100 m de l'axe de la déviation de la RD 948 doivent respecter une marge de recul minimum de 35 m de l'axe de ces voies.

2- Implantation par rapport aux autres voies

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies, sur tout ou partie de la façade.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour l'implantation des constructions à l'alignement des constructions voisines existantes, lorsque celles-ci sont implantées à une distance inférieure,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes,
- pour les constructions annexes.

à condition que cela ne crée pas gêne pour la sécurité (en terme de visibilité des accès et des croisements) et la circulation des véhicules,

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

3- Dispositions particulières applicables aux secteurs Ne⁴ et Np⁴

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

4- Dispositions particulières applicables au secteur Nh

Les constructions nouvelles devront être implantées en tout partie à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, route, venelle), à condition que cela ne crée pas de gêne pour la sécurité (en terme de visibilité des accès et des croisements) et la circulation des véhicules.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour l'implantation des constructions à alignement des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes,
- pour les constructions annexes.

5- Dispositions particulières applicables au secteur Nv

Les façades des constructions neuves ou des extensions de constructions devront être implantées en tout ou partie à l'alignement sur l'espace public ou privé de desserte. Les implantations ne sont pas réglementées par rapport aux autres voies.

6- Implantation par rapport aux rives des cours d'eau

Les constructions de toute nature doivent être édifiées à au moins 10 m des rives des cours d'eau, à l'exception des installations complémentaires d'intérêt collectif (station d'épuration, etc...) ou de nature à réduire les rejets dans le milieu naturel, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE N- 9 - EMPRISE AU SOL

I – Dans la zone N et le secteur Np

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

II - Dans les secteurs Nh, Ne et Nv

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

En cas de changement d'usage ou extension de construction existante, cette règle ne s'applique pas, à condition que les constructions soient raccordées au réseau d'assainissement collectif ou qu'elles aient un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I- Dans la zone N

Les constructions autorisées ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- hauteur de la construction existante, en cas d'extension
- 3,5 mètres à l'égout, pour les annexes

II- Dans les secteurs Np ou Np⁴

Les constructions autorisées ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 3,5 mètres à l'égout, pour les annexes, seules constructions nouvelles autorisées
- hauteur de la construction existante, en cas d'aménagement

III- Dans les secteurs Nh

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, sauf pour l'aménagement de constructions existantes ou l'extension des constructions existantes qui pourront être d'une hauteur égale à celle des constructions voisines.

IV- Dans les secteurs Ne

Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'accompagnement de ces équipements prévus dans ces secteurs, la hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout.

V- Dans le secteur Nv

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un niveau sans dépasser 5 mètres au point le plus haut de la construction. La modification du modelé du terrain sera strictement limitée de façon à assurer l'horizontalité des plateformes.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

2- Dans la zone N et les secteurs Np, Nh et Ne

a/ Constructions existantes repérées au titre L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Voir « Repérage du patrimoine bâti »).

Les bâtiments et les murs repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être restaurés et conservés. Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la création d'un accès lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente.
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Les travaux de restauration et d'entretien seront réalisés suivant des techniques adaptées aux édifices et aux savoirs faire de leur époque de construction.

Couvertures

D'une manière générale la pente (28 à 40%), les formes originelles et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés. En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse de terre cuite, de tons en harmonie avec les tuiles environnantes. Les chapeaux seront réalisés de préférence avec des tuiles de réemploi. Les courants pourront être neufs. Les faîtages seront réalisés en tuiles demi ronde, avec emboîtement au mortier de sable et de chaux naturelle. Les lucarnes et les châssis de toiture, incompatibles avec la préservation de l'unité des toitures en tuiles, ne seront pas autorisés. Cependant les éclairages de combles pourront être autorisés sous forme de châssis tabatière de petites dimensions.

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

Restauration de façades

Les façades en pierre taillées, destinées à être vues, seront nettoyées avec un lavage doux, et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres, sans élargissement de leur épaisseur.

Toute la modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées...) sera conservée et restaurée, dans la pierre d'origine et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être utilisé.

Les façades construites en maçonnerie tout venant (moellons non taillés, peu dégrossis et de petite taille), destinées à être recouvertes d'un parement de protection, seront recouvertes d'un enduit traditionnel, au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, finition grattée fin ou talochée, sans saillie ni creux par rapport au nu des pierres d'encadrement des baies.

Pour les quelques constructions construites en moellons non enduits (murs, édifices d'accompagnement, bâtiment ruraux...), les murs pourront être rejointoyés avec un mortier de sable de carrière et de chaux naturelle, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

D'autres parements pourront être autorisés (notamment bardage bois) dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique, ou d'extension de la construction, sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

Modification de façade / création de baies

Les modifications des façades en pierres seront réalisées avec des matériaux similaires à l'existant (pierre de taille ou moellon calcaire), hourdis au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière.

Les projets de modifications de baies (réouverture, création, modification de taille ou suppression de baie) seront autorisés sous réserve de respecter les règles suivantes :

- s'intégrer dans un projet de recomposition d'ensemble de la façade
- l'implantation et les proportions des nouvelles baies devront respecter l'identité architecturale de l'édifice et s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante
- les ouvertures créées ou modifiées recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction

Menuiseries

Dans la mesure où leur état technique le permet, les portes et fenêtres et leurs ferrures anciennes seront restaurées et conservées ou restituées à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Les nouveaux modèles s'inspireront des anciens : s'il y a lieu, les profils courbes des pièces d'appuis seront restitués (doucines, quart de rond) et les petits bois seront positionnés à l'extérieur du vitrage. Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

Les volets d'occultation des baies, seront, dans la mesure du possible, restaurés et conservés ou restitués à l'identique.

Toutes les occultations d'une même façade seront de même facture et seront préférentiellement en bois peint.

Les volets à lames verticales seront contreventés par un cadre, des barres horizontales ou contre lattage, ou un assemblage à queue d'aronde. L'emploi d'écharpe oblique ne sera pas autorisé. Les volets roulants extérieurs et persiennes en PVC ne sont pas autorisés

Les portes de garages seront adaptées à la forme et à l'époque de la baie. Elles seront placées en feuillure et constituées de lames verticale ou horizontales de bois peint, sans hublot.

D'autres matériaux que le bois (notamment l'acier ou l'aluminium pré laqué) et d'autres dessins de menuiserie pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif).

b/ Autres constructions existantes non repérées

Couvertures

En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse ou tuiles romanes de terre cuite, de tons en harmonie avec les tuiles environnantes.

Restauration de façades

La réfection des joints et enduits sera réalisée au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

Les ouvertures créées ou modifiées devront s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante et recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

Menuiseries

Les menuiseries remplacées devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

D'autres matériaux de couvertures, façades, menuiseries, pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif), et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

c/ Constructions neuves

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux ou teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtiers sont interdits pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et forme de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et forme de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

d/ Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures traditionnelles environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

Les clôtures en limite de l'emprise publique pourront être constituées de la manière suivante :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

Les clôtures en limite séparative :

Sauf conservation ou reconstitution des murs existants selon des mises en œuvre traditionnelles (murs en pierre sèche), seules seront admises les clôtures constituées d'une haie vive d'essences variées, avec ou sans grillage. Celui-ci sera de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine. Le soubassement maçonné n'excédera pas la hauteur de 10 cm.

3- Dans le secteur Np⁴ et Ne⁴

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Une hauteur de 2,20 mètres est autorisée pour les clôtures nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité qui dépendent d'une réglementation distincte (à démontrer dans le projet).

4 - Dans le secteur Nv

Les bâtiments de l'aire d'accueil des gens du voyage seront réalisés conformément aux règles concernant les constructions neuves ci-après. Toutefois, compte tenu de la spécificité de cet équipement, qui doit répondre à des critères de solidité et de facilité d'entretien et d'hygiène, la possibilité d'installation de blocs sanitaires préfabriqués sera exceptionnellement autorisée, sous réserve de prévoir un aménagement paysager, destiné à réduire l'impact des constructions dans le paysage (plantations de haies et d'écran végétaux...).

Les clôtures de l'aire d'accueil seront composées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur limitée à 1,80 m.

ARTICLE N- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans les secteurs indicés 4, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

Le réaménagement du stationnement public existant est autorisé à condition qu'il ne fasse pas augmenter l'étanchéité du revêtement.

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

1- Espaces libres et plantations

- En dehors des secteurs Np⁴ et Ne⁴

Le traitement végétal des espaces non bâtis sera privilégié (pelouse, verger, potager..) par rapport aux surfaces minérales. Les espaces de plus de 100 m² réservés au stationnement de véhicules devront être arborés. Les plantations nouvelles seront constituées de préférence d'essences variées.

Les bâtiments techniques ainsi que les bâtiments sanitaires de l'aire d'accueil des gens du voyage devront être masquées par des écrans végétaux, constitués d'essences variées.

- Dans les secteurs Np⁴ et Ne⁴

Les secteurs Np⁴ et Ne⁴ sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP et dans les cônes de vues sur les monuments historiques et la ville ancienne, repérés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme et au titre de la ZPPAUP. L'aménagement des espaces verts, les projets de suppression de plantations ou de nouvelles plantations, les aménagements d'aires de stationnement, devront respecter les prescriptions définies par la ZPPAUP (voir Titre III).

2- Espaces boisés classés

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS).