



# COMMUNE DE CHISSERIA

## Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à notre délibération  
en date de ce jour

Le, 10 AOÛT 2006

Le Maire,

**3**

### Règlement

- PLU prescrit le 17 janvier 2001
- PLU arrêté le 10 août 2006
- PLU approuvé le

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHISSERIA.

### **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
- article R 111-3.2 concernant le patrimoine archéologique
- article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- article R 111-14.2 concernant le respect de l'environnement
- article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales
- article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2.2 - Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMBLEMES RESERVES**

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

#### 3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien

#### 3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

1AU - Zone d'urbanisation susceptible de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux directives du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement.

2AU – Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

#### 3.1.3 Zones à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles (agriculture)

N - Zone naturelle et forestière.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout égard important entre la règle et l'autorisation accordée.

#### **ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la DRAC/ Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Il prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Z O N E U A

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

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

##### Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

2 - Les campings et caravanings

3 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13. 2° du Code de l'Urbanisme.

4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

5 - Les nouveaux bâtiments agricoles abritant des animaux.

6- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnel à proximité des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques.

7 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.

8- Les carrières.

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

- Les constructions à usage artisanal, ainsi que les installations classées soumises à déclaration, si elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage et si elles sont implantées de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins.
- Les extensions limitées des habitations existantes sans création de logements supplémentaires dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions et aménagements liés aux activités agricoles existantes sont autorisées sous réserve qu'ils concourent à l'amélioration de l'existant sans accroissement de cette activité.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 – Assainissement des eaux usées

- a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- c) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

### 3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des constructions à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées.

### ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).
- 2 - Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.
- 3- Toutefois, les bâtiments annexes à usage de dépendance de moins de 25 m<sup>2</sup> peuvent être admis en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres.

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

Sans disposition particulière.

### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol préexistant, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, est fixée à 9 mètres.

Toutefois, pour les bâtiments situés en ordre continu ou semi-continu les hauteurs devront s'harmoniser au faitage et à l'égout du toit à 1 mètre près.

Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« 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 ».

#### 1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle à la voie qui la dessert.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse.

Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°, des pentes inférieures pouvant être autorisées pour certaines parties limitées des constructions.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

#### 2) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.

#### 3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

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

Rappels :

#### Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation,
- 2 – Les bâtiments agricoles,
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13 , 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 – Les constructions à usage : d'abri de jardin de surface supérieure à 8 m<sup>2</sup>, d'activité industrielle, d'entrepôt, de lotissement à usage d'activité, les maisons mobiles.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- \* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- \* elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- \* opération concernant au moins 3 logements ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Ainsi, la zone de "Sous la Ville" sera desservie par les accès figurés sur les documents graphiques.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 - Assainissement

a) – sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi conformément à la loi sur l'eau, en attente d'un éventuel système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

c) - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement. Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Toutefois, les implantations sont libres lorsqu'il s'agit de voies desservant moins de cinq logements.

Cette règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,15 pour les habitations.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres et 3,20 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure publics.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« 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 ».

### 4) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle à la voie qui la dessert.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°, des pentes inférieures pouvant être autorisées pour certaines parties limitées des constructions.

Les toitures à un seul versant sur volume isolée sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

### 5) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.  
Toutefois, outre les tuiles, les bâtiments publics peuvent être recouverts de cuivre, de zinc, de tôle laquée.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale

### 6) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

En cas de constructions à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) 8 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté, commun à tous les lots.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

Rappels :

### **Sont soumis à autorisation**

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles

b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

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

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Sans disposition particulière.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante.

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

Rappels :

#### **1 - Sont soumis à autorisation**

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

- 1- Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité immédiate des sièges d'exploitation.
- 3- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de logement.
- 4- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, autres qu'agricoles, dans la limite maximale de 20 % de la SHON initiale avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- 5- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 7- Les équipements d'infrastructure à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 – Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 8 mètres de l'alignement des voies.

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

1 – Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres des limites de propriété.

2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour des constructions de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

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

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (9 m pour les constructions d'habitation).

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

- L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

En cas de construction à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## Z O N E N D

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

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

Rappels :

**1 - Sont soumis à autorisation**

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage sauf dans le cas de dispenses prévues par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

3 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sous réserve des dispositions de l'article N2 toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

Sont autorisés :

- les constructions et installations directement liées à l'utilisation de la forêt à l'exclusion de l'habitation, sous réserve de compatibilité avec la protection des milieux naturels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve de compatibilité avec la protection des milieux naturels.
- les reconstructions à l'identique des bâtiments existants et leurs extensions limitées à 20 % de la SHON initiale.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans disposition particulière.

**ARTICLE N 4 - DESSERTA EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

Sans disposition particulière.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 8 mètres de l'alignement des voies.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES**

- 1 – Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres des limites de propriété.
- 2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire sont autorisées pour des constructions de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

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

Sans disposition particulière.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans disposition particulière.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans disposition particulière.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Sans disposition particulière.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en excluant les résineux.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementée.

# Annexes Architecturales

## *1- Généralités*

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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 destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

## *1- Volume des constructions*

### *La Volumétrie*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les effets de butte sont interdits.

Pour les secteurs anciens il est recommandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants.

En zone pavillonnaire, il paraît souhaitable de traiter des façades plus longues que hautes. Les annexes des habitations, telles que garage, atelier, buanderie, dépôt de matériel, seront si possible composées avec le bâtiment principal.

### *L'épiderme*

Maçonneries : les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures (meilleur vieillissement et accrochage à la lumière) ; quel que soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, « ocre jaunes » et « ocres roses ». Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant la même coloration que celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc.... « cernant » les pierres sont proscrits.

**Bardages** : Les bardages en bois (planches de sapin et contre latte) sont les seules autorisés en zone UB. L'effet chalet n'est pas conseillé. Pour les constructions pavillonnaires on prendra soin de trouver des proportions harmonieuses ne remettant pas en cause l'unité du volume. Pour cette raison, il est conseillé de ne pas barder que la partie haute de la maison (effet casquette avec la toiture). Des volumes entiers ou de grands plans bardés sont préférés.

Les frisettes vernies sont à rejeter.

### ***Les percements***

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas « éventrer » une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci. Ces recommandations n'excluent pas les grands percements pourvu qu'ils soient de proportion plus haute que large, ou recoupés en éléments plus hauts que larges.

## ***3- La couverture***

### ***La volumétrie***

Pour le secteur ancien la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans. Pour les annexes un pan est possible si le bâtiment est isolé ou alors dans la continuité des toitures existantes si l'annexe est accolée au bâtiment principal.

Cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Les toitures terrasses sont proscrites (sauf loggias et terrasses privatives dans les constructions neuves).

### ***L'épiderme***

Pour le secteur ancien il est recommandé d'utiliser des tuiles plates apparentées à celles existantes sur le secteur.

Pour les zones pavillonnaires on utilisera des matériaux de couverture de teinte rouge ou brun-rouge. Le cuivre sera préféré dans tous les cas à l'inox.

En règle générale les tuiles béton non teintées dans la masse sont déconseillées.

### ***Les ouvertures***

Les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans) ainsi que les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont également autorisées.

## ***4- Les abords***

### ***Les plantations***

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, épines, houx, lilas, charmilles, etc...).

Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs,
- marquage du rythme des saisons,
- complément direct de l'architecture.