

Commune d'Espère

Département du Lot

Plan Local d'Urbanisme



ESPERE

Pièce n°4 Règlement

Révision prescrite le : 24 avril 2007

Délibération portant sur le débat du PADD le :
29 avril 2009

Arrêt le : 17 décembre 2009

Approuvé le : 18 janvier 2011

Le Maire



SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	10
CHAPITRE III - ZONE UC.....	17
CHAPITRE IV - ZONE UX.....	23
CHAPITRE V - ZONE UI.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
CHAPITRE I - ZONE AU.....	36
CHAPITRE II - ZONE 1AU.....	43
CHAPITRE III - ZONE 2AU.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	54
CHAPITRE I - ZONE A.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	61
CHAPITRE I - ZONE N.....	62
ANNEXES.....	67
Liste des bâtiments agricoles.....	69

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Art. R.123-5 du code de l'urbanisme.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond au cœur de village ancien, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

Les constructions à usage industriel,

Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;

Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UA2,

Les entrepôts,

Les campings en dehors des terrains aménagés ;

Les caravanes et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...

que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

Les extensions et aménagements des constructions à usage agricole dans la limite de 20% de la SHON ou de la SHOB existante et sous réserve de ne pas apporter de nuisances supplémentaires au milieu environnant

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée ;

Les citernes à gaz sous réserve de ne pas être dans un secteur desservi par le réseau de gaz de ville ;

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

La façade des constructions principales sera disposée à l'alignement de la voirie existante ou à créer, sauf alignement des façades par rapport à l'existant.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;

- En raison de contraintes techniques ou topographiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Pour assurer une continuité bâtie, la construction peut enjamber un passage ou être relié à une limite séparative par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexe, cellier, garage).

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

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles

rouge vif sont à proscrire.

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes pourront être admises.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- la pierre appareillée,
- l'enduit taloché ou gratté
- le béton teinté,
- le béton peint.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes et non vernies. Des lasures colorées peuvent être appliquées. Les peintures utilisées peuvent être mates ou satinées.

Une à deux couleurs peuvent être choisies pour les menuiseries d'un même bâtiment. Si

Deux couleurs sont retenues, l'une sera destinée aux portes, l'autre aux fenêtres et volets.

Dans tous les cas, les châssis de fenêtre sont :

- soit de même couleur que celle des volets,

- soit dans la même gamme mais d'une couleur très éclaircie.

Le blanc pur est à proscrire. Il ne correspond pas aux couleurs caractéristiques du Pays.

Clôtures

Les murs, murets en pierre existants devront être conservés et entretenus. Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale. La forme et la couleur du portail doivent être en harmonie avec la construction principale

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Les plantations à favoriser sont :

le chêne pubescent (*Quercus pubescens*), le charme (*Carpinus betulus*), l'alisier blanc (*Sorbus Aria*) , l'alisier des bois (*Sorbus terminalis*) , érable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), le noisetier (*Corylus avellana*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le fusain d'europe (*Euonymus europaeus*), et l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ainsi que le frêne commun (*Fraxinus excelsior*) en zone plus humide.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions urbaines de la commune d'ESPERE, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire. Composé d'un tissu urbain plus lâche, elle se compose à la fois d'habitat ancien et récent.

Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

Les constructions à usage industriel,

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UB2,

Les entrepôts,

Les campings en dehors des terrains aménagés ;

Les caravanes et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...

que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

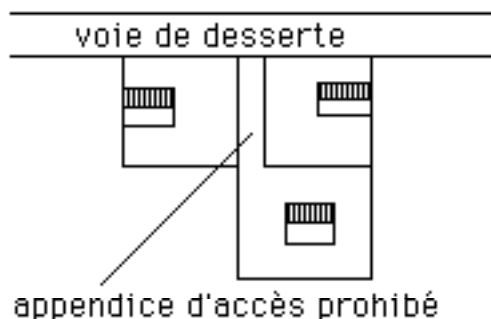
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Afin de limiter l'urbanisation en drapeau ou second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Le long de la RD811 pour les constructions à usage d'habitations

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Le long de la RD811 pour les autres constructions autorisées dans la zone :

- soit à l'alignement
- soit en observant un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Extension des constructions existantes

Les extensions des constructions existantes, sont autorisées soit dans l'alignement des constructions existantes, soit dans une bande de 6 mètres définie à partir de l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter/

- soit en limites séparatives dans le cas de constructions publiques ou de construction ou partie de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage de produit de fabrication,
- soit en observant un recul par rapport à celles-ci.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

Pour les constructions à usage d'habitations :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Orientation

Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes. Dans les secteurs en pente, les faîtages des constructions seront parallèles aux courbes de niveau. De préférence, les façades principales seront orientées Sud.

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les clôtures doivent, à l'exclusion de tout autre matériau, être constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,60 m
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,

La forme et la couleur du portail doivent être en harmonie avec la construction principale

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Pour les équipements d'intérêt collectif :

Une place pour 150m² de SHON.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo doivent être créés. Ils doivent permettre le stationnement d'au moins un vélo pour 10 élèves.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Une place pour 80m² de SHON.

A partir de 300m² de SHON, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 2 places de stationnement automobile.

Pour les constructions à usage de bureaux et activités :

Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerces

Une place pour 40m² de surface de vente

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour:

une chambre d'hôtel ;

10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Les plantations à favoriser sont :

le chêne pubescent (*Quercus pubescens*), le charme (*Carpinus betulus*), l'alisier blanc (*Sorbus Aria*) , l'alisier des bois (*Sorbus terminalis*) , érable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), le noisetier (*Corylus avellana*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le fusain d'europe (*Euonymus europaeus*), et l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ainsi que le frêne commun (*Fraxinus excelsior*) en zone plus humide.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines de la commune d'ESPERE, sous forme d'opérations programmées affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

Les constructions à usage industriel, de commerces, d'artisanat, d'hébergement hôtelier

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UC2,

Les entrepôts,

Les campings en dehors des terrains aménagés ;

Les caravanes et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

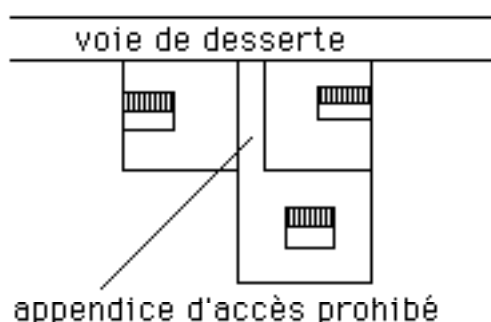
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Afin de limiter l'urbanisation en drapeau ou second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



Voies à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont interdites.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles devront avoir une largeur libre de 1,5 mètre minimum et être créée parallèlement aux voies automobiles nouvelles.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

La façade principale des constructions doit être implantée en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées

ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implanté soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement, séparant deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.]

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

La surélévation par des matériaux différents est interdite

En limite séparative :

Les clôtures doivent être, à l'exclusion de tout autre matériau, constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,60 m
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,

En limite du domaine public :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,60 m surmonté ou non d'un grillage;

Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Les portails doivent assurer un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public

3) Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

2) Nombre d'emplacement :

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créé une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour deux logements doivent être créés.

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement dont au moins une doit être couverte.

Le stationnement doit se faire sur une surface non close

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Les plantations à favoriser sont :

le chêne pubescent (*Quercus pubescens*), le charme (*Carpinus betulus*), l'alisier blanc (*Sorbus Aria*) , l'alisier des bois (*Sorbus terminalis*) , érable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), le noisetier (*Corylus avellana*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le fusain d'europe (*Euonymus europaeus*), et l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ainsi que le frêne commun (*Fraxinus excelsior*) en zone plus humide.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans chaque opération, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas être supérieures à 60 % de l'unité foncière

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Le COS est limité à 0.5

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV - ZONE UX

La zone Ux est une zone destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

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

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Les décharges,

Les dépôts de véhicules,

Les hébergements hôteliers

Les campings en dehors des terrains aménagés ;

Les caravanes et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage de bureaux, si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...).
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 6,00 m minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies à créer :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industrie, le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans

le réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE UX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées

- soit en observant une marge de reculement de 10 mètres minimum des limites séparatives ;
- soit en limite séparative dans le cas de constructions publiques ou de construction ou partie de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage de produit de fabrication.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement, séparant deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 5 m.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Volumes et matériaux

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Toitures

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Clôtures

Toute propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure de voie que sur les limites séparatives

La hauteur totale de la clôture sera de 2,00 mètres minimum.

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ;
- soit d'un grillage doublée ou non d'une haie.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

1) Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

2) Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 300 m² de SHON doivent être créés.

Constructions à usage de bureaux :

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 200 m² de SHON doivent être créés.

Constructions à usage de commerces :

Doivent être prévues :

-7 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface supérieure à 200 m² de SHON et au-delà de cette limite une place supplémentaire par tranche de 20m² de SHON affectés aux commerces.

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface inférieure à 200 m² de SHON affectés aux commerces. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessible depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de SHON doivent être créés.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Les plantations à favoriser sont :

le chêne pubescent (*Quercus pubescens*), le charme (*Carpinus betulus*), l'alisier blanc (*Sorbus Aria*) , l'alisier des bois (*Sorbus terminalis*) , érable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), le noisetier (*Corylus avellana*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le fusain d'europe (*Euonymus europaeus*), et l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ainsi que le frêne commun (*Fraxinus excelsior*) en zone plus humide.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V - ZONE UI

La zone UI correspond au secteur concerné par la ZAC.
Elle est située dans le secteur des Grands-Camp et comprend la partie aménagée de la zone d'activités et son extension présente sur le territoire de Mercuès.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitat sauf celles autorisées à l'article UI 2,
- Les bâtiments et installations agricoles et tout type de constructions incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes,
- Les groupes de garages y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction, les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article UI 2.

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

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

1.1. Les logements dont la présence est nécessaire pour la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés au volume de l'activité,

1.2. les constructions à usage de bureaux si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone,

1.3. L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,

1.4. Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers,

1.5. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

1.6. Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Aucune entrée/sortie directe des unités foncières ne se fera sur toutes les voiries départementales.

Toute opération doit avoir un minimum d'accès sur la voie publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Voies

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35.8 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales seront effectués conformément à l'arrêté préfectoral du 02/02/2009 (n°E-2009-19) annexé au présent dossier, conformément à l'article L214-3 du code de l'environnement.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum égale à 6,00 mètres de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement,
- en raison de la topographie des lieux,
- en raison de la sécurisation des accès.

Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 5,00 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, sera au minimum de 5,00 mètres.

Toutefois des distances inférieures pourront être admises, sous réserve du respect des règles de Sécurité incendie après étude justificative.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Hauteur :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à la sablière, exception faite d'éléments ponctuels nécessitant une hauteur plus importante.

Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Axes de composition des bâtiments

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté soit parallèlement, soit perpendiculairement à la route qui les dessert.

Toitures

Les toitures seront de type 2 pentes ou 4 pentes avec des pentes minimum de 15%.

Cependant la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,
- éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs.

Volumétrie

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de leur destination, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal. Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

Clôtures

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m au maximum

Les clôtures seront :

- soit du type pierre,
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Entrées de lot

Les entrées des lots seront marquées par des murets de pierres (idem appareillage traditionnel) de hauteur entre 1,00 et 1,50 m. La largeur du muret d'un côté sera égal à la largeur du passage (portail), la largeur du muret situé de l'autre côté sera égal à sa hauteur.

Matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Sont autorisés pour les maçonneries : le bardage, la pierre destinée à rester apparente (pierre locale obligatoire), la brique en parement, le bois, le verre.

Une préférence est donnée à la dominante « bardage ».

Sont autorisés pour les menuiseries : l'aluminium, le bois, le PVC.

(Le PVC ne sera autorisé que pour des surfaces d'ouvertures inférieures à 3,00 M² par menuiserie.)

Couleurs

Les différents revêtements de façades pourront pour leur ensemble adopter une couleur dans les nuances de gris ou « mastic ocré » dans le cas du revêtement du type bardage.

Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

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

Chaque place de stationnement aura pour dimension 5,50 m x 2,50 m.

Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 40 m² d'activité ;
- Pour les constructions de bureaux : 1 place par 40 m² de surface hors oeuvre nette ;
- Pour les activités : 1 place par poste de travail ;
- Pour les établissements exerçant une activité de restauration : 1 place de stationnement part tranche de 10 m² de surface de restaurant (salle de restaurant).

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son

terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10% de la superficie du terrain. Ils devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles.

Le mode de plantation comportera des arbres de hautes tiges dont le développement à terme devra atténuer les masses bâties, les stationnements et les dépôts. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, ou pour constituer des unités paysagères de qualité ou pour mieux intégrer la signalétique (plantation en pelouses ou arbustes associés à des merlons à l'avant des parcelles).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Art. R.123-6 du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Elle a une vocation d'habitat.

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

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

Les constructions à usage industriel, de commerces, d'artisanat, d'hébergement hôtelier

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article AU2,

Les entrepôts,

Les campings en dehors des terrains aménagés ;

Les caravanes et les habitations légères de loisirs

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Extension des constructions existantes

Les extensions des constructions existantes, sont autorisées soit dans l'alignement des constructions existantes, soit dans une bande de 6 mètres définie à partir de l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implanté soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement, séparant deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.]

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Toitures :

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

3) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

La surélévation par des matériaux différents est interdite

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- d'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,60 m
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- d'un grillage.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

2) Nombre d'emplacement :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement dont au moins une doit être couverte.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour deux logements doivent être créés.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Les plantations à favoriser sont :

le chêne pubescent (*Quercus pubescens*), le charme (*Carpinus betulus*), l'alisier blanc (*Sorbus Aria*) , l'alisier des bois (*Sorbus terminalis*) , érable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), le noisetier (*Corylus avellana*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le fusain d'europe (*Euonymus europaeus*), et l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ainsi que le frêne commun (*Fraxinus excelsior*) en zone plus humide. Le chêne pédonculé (*Quercus robur*), le frêne commun (*Fraxinus excelsior*), l'érable champêtre (*Acer campestre*) et le noisetier (*Corylus avellana*).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes
Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est limité à 0,6

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Le COS est limité à 0.5

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- 1Aua : secteur d'urbanisation dense, secteur à l'intérieur duquel en cas de réalisation d'un programme de logements, au moins 70% de la SHON sera affectée à des logements locatifs, notamment sociaux.
- 1Aub : secteur assez dense

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, aux entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article 1AU2,

Les campings en dehors des terrains aménagés ;

Les caravanes et les habitations légères de loisirs

Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 02-2 du présent dossier) les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserve :

qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

-Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

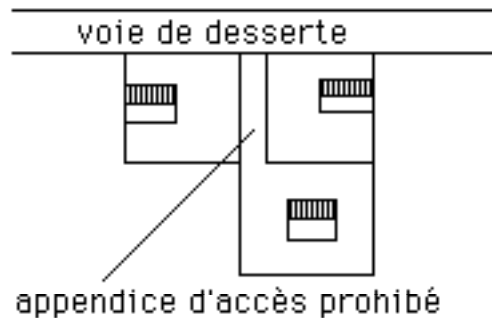
Les constructions à usage d'habitations, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble ;

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Afin de limiter l'urbanisation en drapeau ou second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



Voies à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont interdites.

Dans les secteurs 1Aua et 1AUb :

Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise supérieure à 3,50 mètres.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles devront avoir une largeur libre de 1,5 mètre minimum et être créée parallèlement aux voies automobiles nouvelles.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. Il doit être intégré aux bâtiments.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1Aua et 1Aub :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Dans le secteur 1AUa :

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et 8 mètres

Dans le secteur 1Aub :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Dans l'ensemble de la zone hormis 1AUa et 1AUb :

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans le secteur 1AUa :

Toute construction doit être implantée en limites séparatives de propriété.

Dans le secteur 1AUb :

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1Aua :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3,0 mètres.

Dans le secteur 1Aua :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est interdite.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1Aua et 1Aub :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.]

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Toitures :

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

3) Clôtures :

Dans l'ensemble de la zone

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

La surélévation par des matériaux différents est interdite

En limite séparative :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- d'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,60 m
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique

- **Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1Aua :**

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau opaque d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,6 mètre,
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie,

- agrémentées ou constituées de végétation.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

- **Dans le secteur 1Aua :**

Les clôtures sont interdites en bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

2) Nombre d'emplacement :

- **Dans l'ensemble de la zone**

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créée une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour deux logements doivent être créés.

- **Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1Aua :**

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement dont au moins une doit être couverte.

- **Dans le secteur 1Aua :**

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

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

1) Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans chaque opération, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1Aua :

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est limité à 0,5

Dans le secteur 1AUa :

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est limité à 0,7

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Dans l'ensemble de la zone

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1Aua et 1Aub :

Le COS est limité à 0.4

Dans le secteur 1AUa :

Non réglementé

Dans le secteur 1AUb :

Le COS est limité à 0.5

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III - ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification du P.L.U.
Elle comprend un secteur 2Aue destiné à l'accueil d'équipements collectifs

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

Les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 6 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principe :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

Art. R.123-7 du code de l'urbanisme.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A

La zone A est une zone exclusivement dédiée à l'activité agricole. Elle recouvre les terres cultivées, les exploitations agricoles et les logements des agriculteurs.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations :

- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage de bureaux,
- à usage de commerce,
- à usage d'artisanat,
- à usage d'industrie,
- à usage d'entrepôt.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation et à condition :
 - qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elle soit implantée à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation,
 - qu'elle dispose d'un accès commun avec l'exploitation.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation.
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Eléments répertoriés au titre de l'article L.123-3-1 :

Les bâtiments agricoles sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, 3 bâtiments ont été recensés et décrits dans le rapport de présentation (pièce 1).

Leurs caractéristiques sont décrites en annexe du présent règlement.

Sont admis :

Le changement de destination à la date d'approbation du PLU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

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

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

Dans tous les cas, les constructions accueillant du public devront être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics seront prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 20 mètres des voies départementales
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- en cas d'extension des constructions existantes implantées en limite séparative, celle-ci peut se faire en limite séparative,
- en cas d'extension des constructions existantes implantées dans la bande de 4 mètres comptés à partir de l'alignement, celle-ci pourra se faire en respectant un recul similaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

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

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faîtage.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1 - Constructions neuves à usage d'habitation

1) Orientation

Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes. Dans les secteurs en pente, les faîtages des constructions seront parallèles aux courbes de niveau. De préférence, les façades principales seront orientées Sud.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

4) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- d'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,60 m
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

2 - Bâtiments agricoles neufs

Bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci

La couverture sera de préférence en tuiles rondes canal de teinte paille et vieillie. Des tôles de couleur pourront être utilisées, sous réserve que leur couleur s'intègre correctement au site. Les murs maçonnés doivent être enduits.

3 Bâtiments neufs d'une superficie importante

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Matériaux

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc... Des tôles de couleur pourront être utilisées sous réserve que leur couleur et leur calepinage s'intègrent correctement au site.

Végétation

Des arbres de haute tige et d'essence locale devront être plantés afin de favoriser l'insertion des bâtiments dans le paysage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

Art. R.123-8 du code de l'urbanisme.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I - ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune, à préserver en raison de l'intérêt esthétique et écologique des milieux naturels et de la qualité du site et du paysage. Elle correspond aux versants boisés de la vallée du Reynnac. Elle comprend un secteur Nc, dans lequel les carrières sont autorisées

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nc

- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant, de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante et de ne pas créer de nouveau logement.
- l'extension des constructions existantes, sous réserve que la Surface Hors Œuvre Nette de cette extension ne dépasse pas 30% de la SHON existante, et que cette extension ne crée pas de nouveau logement.
- les constructions annexes, telles que les terrasses, abris de jardins, piscine, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation existante (sauf pour la piscine) et qu'elles n'excèdent pas 40m² de SHON par annexe.
- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu naturel.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les bâtiments d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Nc

- Les carrières et les installations, constructions ou ouvrages techniques liés à leur exploitation sous réserve que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des

tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

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

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics seront prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 811 et 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux.

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

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

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol existant ne devra pas excéder :

- la hauteur des bâtiments existants dans le cadre d'extension
- 3 m pour les constructions nouvelles isolées

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.]

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Toitures :

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

3) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

La surélévation par des matériaux différents est interdite

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- d'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,60 m
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- d'un grillage.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

5) Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé.

ANNEXES

Afin de préserver et sauvegarder les bâtiments agricoles présentant une certaine valeur architecturale ou patrimoniale, un changement destination sera autorisé à travers le PLU

Ainsi, sur la commune d'ESPERE, 3 bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural certain ont été recensés.

Vous trouverez dans les pages suivantes la liste des bâtiments agricoles dont le changement de destination est permis.

La définition du caractère patrimonial et/ou architectural de chaque bâtiment a été faite par le biais d'une grille de lecture (jointe à la page suivante). Cette dernière a été recoupée avec les informations obtenues au travers de l'enquête agricole. Ainsi, les notions sur la pérennité de l'exploitation, les projets en cours ont été également des facteurs aidant au recensement des bâtiments agricoles.

Chaque bâtiment est repris par une fiche détaillée et descriptive.

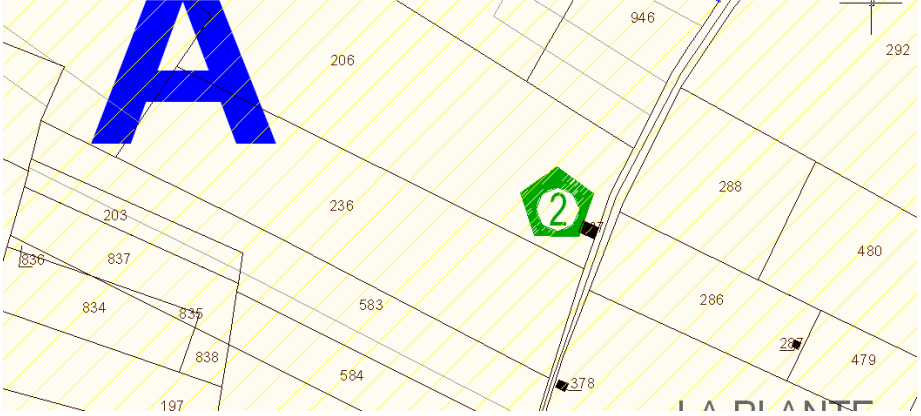

**Grille de reconnaissance et d'évaluation
pour la détermination du patrimoine architectural agricole**

	Oui	Remarques, précisions éventuelles
VOLUMES/PLAN		
Volume du bâtiment principal très simple		
Ferme de plan rectangulaire (caractéristique)		
Ferme de plan carré		
Bâti divisé en trois travées longitudinales		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION		
Moellons		
Pierre et/ou galets pour les soubassements		
Colombages de bois		
Colombages de bois avec torchis		
Briques de terre crue (adobe) pour les parties hautes		
Pierre de taille pour les encadrements		
HAUTEUR		
R+ combles		
TOITURE		
2 eaux - façade principale en pignon (caractérist.)		
2 eaux		
3 eaux - façade principale en pignon		
4 eaux		
Toiture couverte de tuiles creuses « canal »		
FACADE		
Façade principale orientée à l'est		
Façade principale à pignon		
- mur façonné souvent percé d'une entrée porche en anse de panier		
- colombage d'ossature avec remplissage en adobes		
- colombage en travée médiane et seulement à l'étage, au-dessus entrée-porche sur linteau droit		
Variante		
- Colombage en épis		
- Colombage vertical serré		
- Colombage en encorbellement		
Epiderme		
- Murs enduits d'un mortier à chaux		
- Murs enduits d'un mortier à chaux et recouvert d'un badigeon ocre naturel, parfois blanc		
Ouvertures		
- Volets bois de petite dimension		
- Au centre grande porte charretière, parfois portail noble appareillé de pierres		
USAGE ACTUEL		
PROXIMITE D'UNE ACTIVITE AGRICOLE		
Si oui préciser les distances et usages		
DEVENIR DE L'EXPLOITATION		
Pérennité, projets d'extension..		
NIVEAU D'EQUIPEMENT		
Eau potable		
Electricité		
Réserve incendie		
Assainissement		
Desserte en voirie		

Liste des bâtiments agricoles

Parcelles
1-296
2-237
3-189

Bâtiment agricole n°1	1 – PARCELLE 296
Localisation	
Description	
Intérêt architectural	<p>Plan rectangulaire et volume bâti simple Aucune transformation mis à part le comblement d'un côté du portique ; Matériaux régionaux : tuiles « canal », pierres Toiture : 2 eaux</p>
RESEAUX	<p>EAU POTABLE : raccordement au droit de la parcelle Electrification : raccordement au droit de la parcelle</p>

<p>BATIMENT AGRICOLE N°2</p>	<p>2 – PARCELLE 237</p>
<p>Localisation</p>	
<p>Description</p>	
<p>Intérêt architectural</p>	<p>Plan rectangulaire et volume bâti simple Aucune transformation; Matériaux régionaux : tuiles plates, pierres non taillées et moellons appareillés presque à sec Toiture : 2 eaux</p>
<p>RESEAUX</p>	<p>EAU POTABLE : raccordement au droit de la parcelle Electrification : raccordement au droit de la parcelle</p>

<p align="center"><u>BATIMENT</u> <u>AGRICOLE N°3</u></p>	<p align="center"><u>3 – PARCELLE 189</u></p>
<p align="center">Localisation</p>	
<p align="center">Description</p>	
<p align="center">Intérêt architectural</p>	<p>Plan rectangulaire et volume bâti simple Aucune transformation; Matériaux régionaux : tuiles « canal », pierres et briques foraines</p> <p>Toiture : 4 eaux</p>
<p align="center">RESEAUX</p>	<p>EAU POTABLE : raccordement au droit de la parcelle Electrification : raccordement au droit de la parcelle</p>