

COMMUNE DE LAIGNES

DEPARTEMENT DE
COTE-D'OR

Document n°5 : Règlement

Plan Local d'Urbanisme



Document arrêté par délibération du Conseil municipal
en date du

Le Maire,

Document approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du

Le Maire,

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES.....	6
DE ZONES ET DE SECTEURS	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	8
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	11
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	22
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	23
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	25
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	32
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	32
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	33
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	35
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	42
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	42
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	43
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.....	44
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	46
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	51
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	51
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	52
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	55
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	61
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	61
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	62
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	63
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	65
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	69
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	69
TITRE VI : ANNEXES :.....	70
ANNEXE 1	71
ANNEXE 2	73

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de Laignes.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme

Art. *R. 111-1 (mod. par D. Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. * 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 -Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3 -L'article L.123-1-13 qui rend inapplicable la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

4 -L'article L.111-4, relatif à l'insuffisance des réseaux.

5 -Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont répertoriées en annexe du présent dossier.

6 - Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle.

- La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par les sigles commençant par « U ».
 - La zone UA correspond au centre ancien de Laignes et est voué à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal.
 - La zone UD, correspondant aux zones d'urbanisation les plus récentes et voué à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal.
 - La zone UE, correspondant aux zones à vocation d'activité. Elle compte :
 - Un secteur UEb soumis à l'étude d'entrée de ville au titre de la loi Barnier
- La zone d'urbanisation future est repérée sur le document graphique par le sigle « AUE », elle est à vocation d'activité. Elle est vouée au développement de l'urbanisation future à court et moyen terme.
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre « A ». Elle comprend deux secteurs spécifiques.
 - Ai : secteur agricole inconstructible en raison de la qualité paysagère des sites.
 - Ah : secteur agricole habitable où les extensions peuvent être autorisées.
- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ». Elle comprend un secteur spécifique.
 - NI : secteur naturel voué aux activités de sports et loisir, où certaines constructions peuvent être autorisées sous conditions.
 - Nj : Secteur naturel intégré ou à proximité immédiate du tissu urbain, et identifié pour ses caractéristiques particulières (fonds de jardins et jardins potagers).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

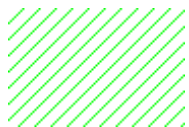
Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures**, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2), sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12.
2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles article R.421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable;
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).
5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° sont soumises à déclaration préalable
6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).
7. **La DRAC fait les rappels suivants :**
 - 1/ Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Côte-d'Or - Service de l'archéologie.
 - 2/ Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art. 1).
 - 3/ Conformément à l'article 5 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

8. Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
9. Eléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.



Les secteurs identifiés au titre de l'art L.123-1-5-7 sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement. Ces prescription sont présentées en annexes 2.

---oOo---

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine comprend l'agglomération de Laignes. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

La zone UA est destinée principalement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec la proximité des habitations.

Elle couvre le village de Laignes et notamment son centre ancien. Elle comprend un bâti ancien. L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

La zone UD est destinée principalement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec la proximité des habitations.

Elle couvre le village de Laignes et notamment les parties les plus récemment urbanisées. L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

La zone UE est destinée principalement à l'activité mais aussi aux services, commerces.

Elle comprend un sous-secteur UEb, correspondant à une zone d'activités économiques et soumis à l'étude d'entrée de ville au titre de la loi Barnier

II - ZONE A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

La zone AUE de Laignes est une zone d'urbanisation à court et moyen termes et a vocation principale d'accueil d'activités économiques.

L'urbanisation de ce secteur se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou par le biais de constructions au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des travaux de desserte et de viabilisation. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Deux sous secteurs ont été prévus :

- Ai : secteur agricole inconstructible en raison de la qualité paysagère des sites.
- Ah : secteur agricole habitable où les extensions peuvent être autorisées.

IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Un sous-secteur a été prévu :

- NI : secteur naturel voué aux activités de sports et loisir, où certaines constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Nj : Secteur naturel intégré ou à proximité immédiate du tissu urbain, et identifié pour ses caractéristiques particulières (fonds de jardins et jardins potagers).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine définie par le centre ancien du tissu bâti à vocation principale d'habitat, et comprenant également les occupations ou utilisations des sols compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.

Toute opération d'aménagement créant plus de deux logements devra présenter une densité de 12 logements par hectare minimum.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis dès lors que le projet est concerné par un secteur archéologique identifié. Le plan des zones est consultable dans le rapport de présentation du présent PLU.

Les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).



Dans les secteurs identifiés au titre de la loi paysage, toute intervention sur les formations végétales est soumise aux prescriptions définies à travers la liste d'identification et l'article 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2.
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UA2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA2.
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières

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

Sont admis :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

2 – VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...).

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

Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 6 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...) puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT :

1 – EAUX USEES :

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

Néanmoins dans le cas exceptionnel d'une absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau sera réalisé. De même les constructions concernées doivent pouvoir être raccordées directement au réseau lors de la réalisation de celui-ci.

2 – EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur traitement à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements et dessertes internes au terrain, de téléphone ou d'électricité, doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en prolongement de la façade sur rue de la construction voisine la plus proche de la voie publique.

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances de moins de 50m²(garage, abri de jardin, piscine).

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée :

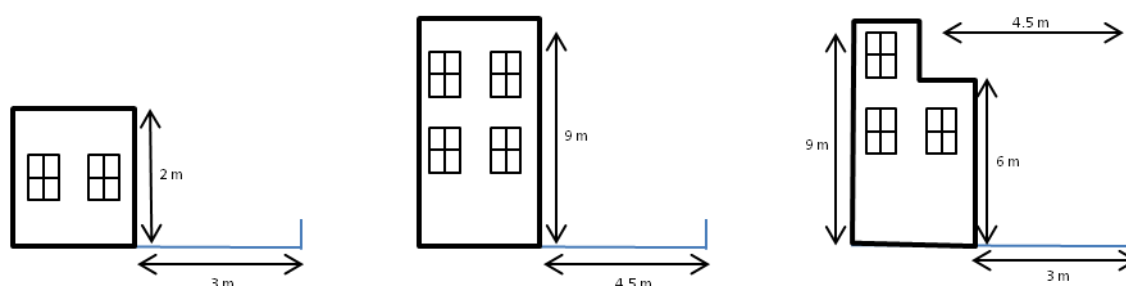
- soit en limite séparative

- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages

Dessins illustratifs



l'exigent.

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

Entre deux constructions à usage d'habitation, la distance minimum doit être au moins égale à 4m.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain défini ci-après jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le calcul des hauteurs est effectué à partir :

- du trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est construit à l'alignement.
- Du sol existant s'il y a retrait.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 12 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- « 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- « 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- « 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- « 5° Les pompes à chaleur ;
- « 6° Les brise-soleils.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale de bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Pour information et conseil sur la mise en forme et l'assemblage des tons de couleurs, le pétitionnaire et les services instructeurs peuvent se reporter à « l'étude de couleur pour la rénovation des façades de la commune de Laignes »

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONS :

Styles, volumes et proportions :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont prosrites.

Sont interdits :

- Les volumes cubiques
- Les terrassements importants
- Les talutages excessifs

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (bardage, tavillon, bardeaux ou essentes, jeux de maçonneries, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en bois, brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Toiture :

Les toitures doivent être à deux versants et d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan et avec une pente différente pour :

- Les appentis et cabanes de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

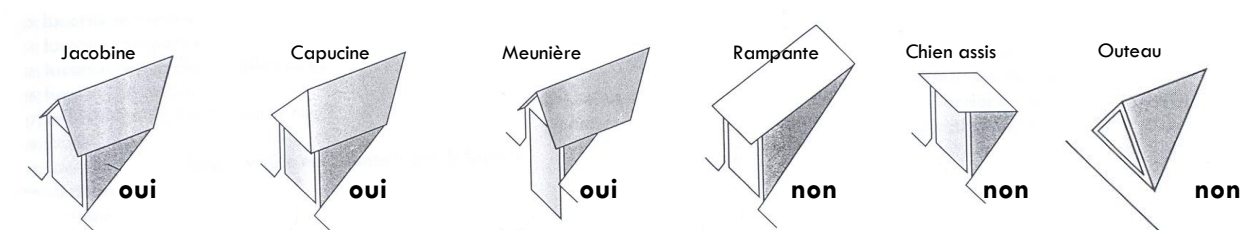
Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles plates ou mécaniques. D'autres éléments pourront être utilisés pour les extensions et annexes des bâtiments en étant déjà couverts.

Les teintes devront correspondre à une gamme allant du gris-cendré au brun-rouge. Les teintes orangées sont interdites. D'autres teintes (ardoise, zinc...) pourront être utilisée pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures. En fin, d'autres teintes pourront être utilisées pour les vérandas et les serres.

Les ouvertures :

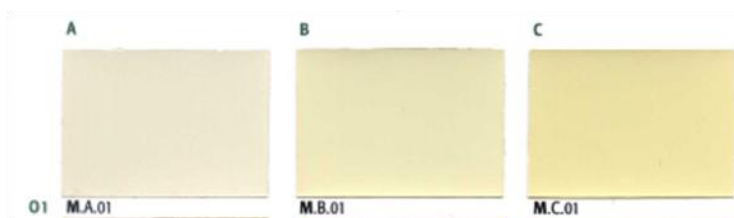
Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite.



Les encadrements d'ouvertures, les bandeaux et chainages d'angle seront dans les tons suivants :

- L'ensemble des tons présentés à la rubrique «façades », en plus des tons ci-dessous



Les menuiseries seront dans les tons suivants :

Pour les constructions anciennes (autre que pavillons d'habitation), les volets à battants ou persiennes seront conservés en façade sur rue.

Les volets roulants seront autorisés pour les nouvelles constructions si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

	A1 BLANCS ROMPUS, CRÈME, GRIS-BEIGE	A2 BLANCS ROMPUS, CRÈME, GRIS-BEIGE	B1 BEIGES-JAUNE	C1 OCRES, TERRES, BRUNS	C2 OCRES, TERRES, BRUNS
O1	P.A1.01	P.A2.01	P.B1.01	P.C1.01	P.C2.01
O2	P.A1.02	P.A2.02	P.B1.02	P.C1.02	P.C2.02
O3	P.A1.03	P.A2.03	P.B1.03	P.C1.03	P.C2.03

	C3 OCRES, TERRES, BRUNS	D1 ROUGES, BRUNS-ROUGE	D2 ROUGES, BRUNS-ROUGE	D3 ROUGES, BRUNS-ROUGE
O1	P.C3.01	P.D1.01	P.D2.01	P.D3.01
O2	P.C3.02	P.D1.02	P.D2.02	P.D3.02
O3		P.D1.03		P.D3.03

	E1 GRIS-BLEU CLAIRS	E2 GRIS-BLEU CLAIRS	E3 GRIS-BLEU CLAIRS	F1 BLEUS-GRIS	SP TEINTES SPÉCIALES FERRONNERIES
01	P.E1.01	P.E2.01	P.E3.01	P.F1.01	P.SP.01
02	P.E1.02	P.E2.02	P.E3.02	P.F1.02	P.SP.02
03	P.E1.03	P.E2.03	P.E3.03	P.F1.03	
04		P.E2.04		P.F1.04	
05				P.F1.05	

	G1 GRIS COLORÉS : GRIS-JAUNE/VERT	G2 GRIS COLORÉS : GRIS-JAUNE/VERT	G3 GRIS COLORÉS : GRIS-JAUNE/VERT	H1 VERTS, VERTS GRISÉS	H2 VERTS, VERTS GRISÉS
01	P.G1.01	P.G2.01	P.G3.01	P.H1.01	P.H2.01
02	P.G1.02	P.G2.02	P.G3.02	P.H1.02	P.H2.02
03	P.G1.03		P.G3.03	P.H1.03	P.H2.03
04	P.G1.04		P.G3.04	P.H1.04	P.H2.04
05	P.G1.05				

Façades :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les façades seront dans les tons suivants :



CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE OU D'ACTIVITE :

Styles, volumes et proportions :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (bardage, tavillon, bardeaux ou essentes, jeux de maçonneries, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en bois, brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Toiture :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabanes de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles plates ou mécaniques. D'autres éléments pourront être utilisés pour les extensions et annexes des bâtiments en étant déjà couverts.

Les teintes devront correspondre à une gamme allant du gris-cendré au brun-rouge. Les teintes orangées sont interdites. D'autres teintes (ardoise, zinc...) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures. En fin, d'autres teintes pourront être utilisées pour les vérandas et les serres.

CLOTURES

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 2 mètres et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80 mètre surmonté par un dispositif à claire voie ou à barreaudage,
- d'un grillage simple.

Les clôtures suivront la pente du terrain naturel, sans redent.

En limite séparative les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres et seront composées soit :

- d'un mur plein,

- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80 mètre surmonté par un dispositif à claire voie ou à barreaudage,
- d'un grillage simple.

Les clôtures traditionnelles devront être sauvegardées.

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, les éléments végétaux devront être préservés afin que l'ensemble des formations conserve l'aspect actuel.

L'entretien par taille est autorisé.

L'abattage des arbres de haute tige est soumis à déclaration préalable.

.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine définie par pavillonnaire récent à vocation principale d'habitat, et comprenant également les occupations ou utilisations des sols compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.

Toute opération d'aménagement créant plus de deux logements devra présenter une densité de 12 logements par hectare minimum.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis dès lors que le projet est concerné par un secteur archéologique identifié. Le plan des zones est consultable dans le rapport de présentation du présent PLU.

Les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UD2.
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UD2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UD2
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières.

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

Sont admis :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UD1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

2 – VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...).

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

Les voies publiques se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 6 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...) puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

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

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT :

1 – EAUX USEES :

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

Néanmoins dans le cas exceptionnel d'une absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau sera réalisé. De même les constructions concernées doivent pouvoir être raccordées directement au réseau lors de la réalisation de celui-ci.

2 – EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Cela vaut dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur traitement à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements et dessertes internes au terrain, de téléphone ou d'électricité, doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée :

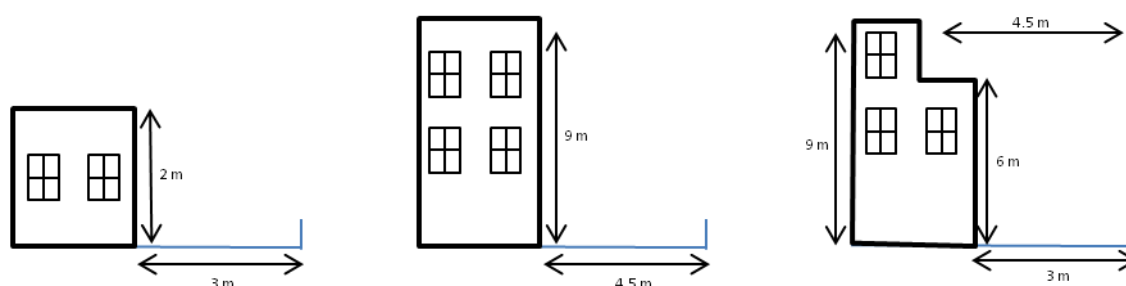
- soit en limite séparative

- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages

Dessins illustratifs



l'exigent.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions à usage d'habitation, la distance minimum doit être au moins égale à 4 mètres.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîçage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 9 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

« 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

« 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

« 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

« 5° Les pompes à chaleur ;

« 6° Les brise-soleils.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale de bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONS :

Volume et proportions :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont proscrites.

Sont interdits :

- Les volumes cubiques
- Les talutages excessifs

Toiture :

Les toitures doivent être à deux versants et d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan et avec une pente différente pour :

- Les appentis et cabanes de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

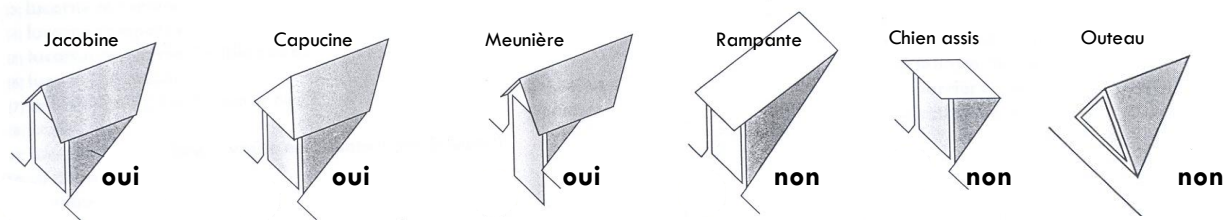
Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles plates ou mécaniques. D'autres éléments pourront être utilisés pour les extensions et annexes des bâtiments en étant déjà couverts.

Les teintes devront correspondre à une gamme allant du gris-cendré au brun-rouge. Les teintes orangées sont interdites. D'autres teintes (ardoise, zinc...) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures. Enfin, d'autres teintes pourront être utilisées pour les vérandas et les serres.

Les ouvertures :

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outaux est interdite.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : enduit ton sable, pierre calcaire locale (beige, sable, gris-beige),...Le blanc est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les menuiseries:

Les volets roulants seront autorisés pour les nouvelles constructions si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE OU D'ACTIVITE :

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (bardage, tavillon, bardeaux ou essentes, jeux de maçonneries, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en bois, brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Matériaux et couleurs :

Les toitures doivent être à deux versants et d'une inclinaison maximale de 35°.

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une nuance allant d'orange à brun ou de la même teinte que la façade.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement. Le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

Les bardages devront être teintés d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site. Seuls les bardages bois pourront ne pas être teintés pour conserver son vieillissement naturel.

Les façades seront de teinte unie, mais en aucun cas de plusieurs teintes distinctes.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Des exceptions pourront être acceptées pour les serres de culture.

CLOTURES

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 2 mètres et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80 mètre surmonté par un dispositif à claire voie ou à barreaudage,
- d'un grillage simple.

Les clôtures suivront la pente du terrain naturel, sans redent.

En limite séparative les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80 mètre surmonté par un dispositif à claire voie ou à barreaudage,
- d'un grillage simple.

Les clôtures traditionnelles devront être sauvegardées.

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques.

Cette zone compte un sous secteur :

- Secteur UEb soumis à l'étude d'entrée de ville au titre de la loi Barnier.
L'urbanisation de ce secteur se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou par le biais de constructions au fur et à mesure de la réalisation des travaux de desserte et de viabilisation. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis dès lors que le projet est concerné par un secteur archéologique identifié. Le plan des zones est consultable dans le rapport de présentation du présent PLU.

Les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UE2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UE2.
- Les sous-sols semi-enterrés

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

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation s'il elles sont liées au gardiennage des bâtiments implantés sur la zone et si elles sont intégrées aux bâtiments concernés.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UE1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations alentours (sur la base des périmètres légaux).
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec le PLU en vigueur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

En secteur UEb uniquement, les accès se feront par la trame viaire interne à la zone, laquelle ne présentera qu'un seul accès sur la route RD965.

2 – VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...).

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

Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 6 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

1 – EAUX USEES :

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

2 – EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur traitement à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements et dessertes internes au terrain de téléphone ou d'électricité, doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport au bord de la voirie correspondant.

Dans le secteur UEb uniquement, les constructions nouvelles devront implanter leur façade sur rue entre 10 et 25 mètres du bord correspondant de la chaussée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres
- soit, dans le cas des limites avec les zones UA ou UD, avec un recul minimum de 10 mètres est imposé..

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Entre deux constructions la distance minimum doit être au moins égale à 4 mètres.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction.

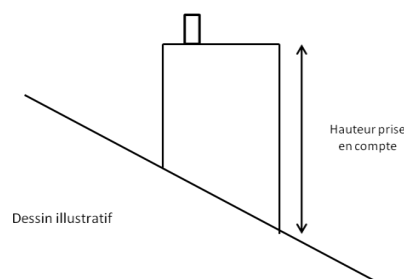
La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder :

Dans toute la zone

- 9 mètres à l'égout du toit

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.



- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

« 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

« 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

« 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

« 5° Les pompes à chaleur ;

« 6° Les brise-soleils.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE OU D'ACTIVITE :

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Dans toute la zone les bâtiments n'auront pas de forme cubique et seront implantés de manière orthogonale par rapport à la voie publique (parallèle ou perpendiculaire).

En secteur UEb uniquement:

L'orientation des bâtiments sera parallèle à la route RD965, par rapport au côté le plus long.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les couleurs trop vives autres que celles des enseignes installées sont à proscrire.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

CLOTURES

Les murs pleins sont interdits

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

En secteur UEb uniquement :

Les murs pleins sont interdits

Les clôtures seront composées soit :

- de grillages simples accompagnés ou non de haies vives d'essences diverses
- de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.50 mètre et surmontés ou non de grillages simples accompagnés ou non de haies vives d'essences divers

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas de permis de construire ou d'aménager sur un terrain non bâti, un alignement d'arbres devra être planté comme prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Un alignement de végétaux arborés de tailles et d'essences différentes devra être réalisé en limites de zone, autres que celles donnant sur une voie publique.

Le long de la RD21, les parcelles devront présenter un alignement d'arbres comme prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE : La zone AUE est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone à tonalité agricole. Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou par le biais de constructions au fur et à mesure de la réalisation des travaux de desserte et de viabilisation. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis dès lors que le projet est concerné par un secteur archéologique identifié. Le plan des zones est consultable dans le rapport de présentation du présent PLU.

Les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article U2.
- Les sous-sols semi-enterrés

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

Sont admis :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article U1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations alentours (sur la base des périmètres légaux).

Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec le PLU en vigueur.

Les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès aux terrains se feront sur le réseau viaire interne à la zone.

La zone AUE présentera un maximum de 2 accès sur la RD21, dont l'un profitera du croisement existant entre le chemin de contournement et cette même RD21. Le second (concernant la partie Est du secteur), ne pourra servir que d'entrée sur la zone d'activité.

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

2 – VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...).

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

Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 6 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...) puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

1 – EAUX USEES :

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

2 – EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur traitement à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements et dessertes internes au terrain de téléphone ou d'électricité, doivent être enterrés.

ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport au bord de la voirie correspondant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions la distance minimum doit être au moins égale à 4 mètres.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

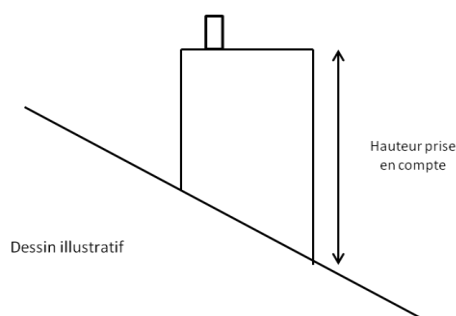
ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction.



La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- « 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- « 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- « 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- « 5° Les pompes à chaleur ;
- « 6° Les brise-soleils.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE :

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Dans toute la zone les bâtiments n'auront pas de forme cubique et seront implantés de manière orthogonale par rapport à la voie publique (parallèle ou perpendiculaire).

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les couleurs trop vives autres que celles des enseignes installées sont à proscrire.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

CLOTURES

Les murs pleins sont interdits

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE AUE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas de permis de construire ou d'aménager sur un terrain non bâti, un alignement d'arbres devra être planté en limite des routes départementales.

Un alignement de végétaux arborés de tailles et d'essences différentes devra être réalisé en limites de zone, autres que celles donnant sur une voie publique.

Le long de la RD21, les parcelles devront présenter un alignement d'arbres pensé globalement avec les parcelles voisines.

Les essences locales seront à privilégier (charme, tilleul, hêtre, chêne, aulne, noisetier, arbres fruitiers, cornouiller, charmillle, etc), y compris pour les haies. (CF annexe 3 : liste des végétaux)

Les haies composées de résineux (thuyas, cyprès, etc.) sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé, seules étant autorisées les constructions et installations mentionnées à l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme.

Deux sous secteurs sont identifiés et permettent la mise en place d'exceptions :

- Ai : secteur agricole inconstructible en raison de la qualité paysagère des sites.
- Ah : secteur agricole habitable où les extensions peuvent être autorisées.

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis dès lors que le projet est concerné par un secteur archéologique identifié. Le plan des zones est consultable dans le rapport de présentation du présent PLU.

Les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

- les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 de la présente section.

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

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'exploitation agricole déjà existante.

Secteur Ai : Seuls sont autorisés les équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif tant qu'ils s'intègrent correctement au paysage par leur taille, leur conception, leur intégration au site,....

Secteur Ah : Seules sont autorisées la réhabilitation, le changement de destination et l'extension des bâtiments d'habitation à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées doivent également permettre la circulation des véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...).

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute construction nouvelle qui le nécessite doivent être réalisés conformément à la réglementation et la législation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les lignes publiques de téléphone et d'électricité, ainsi que les branchements et dessertes internes aux terrains doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal :

- de 15 mètres en retrait de l'alignement existant des voies départementales.
- de 5 mètres en retrait de l'alignement existant des autres voies

Cependant, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

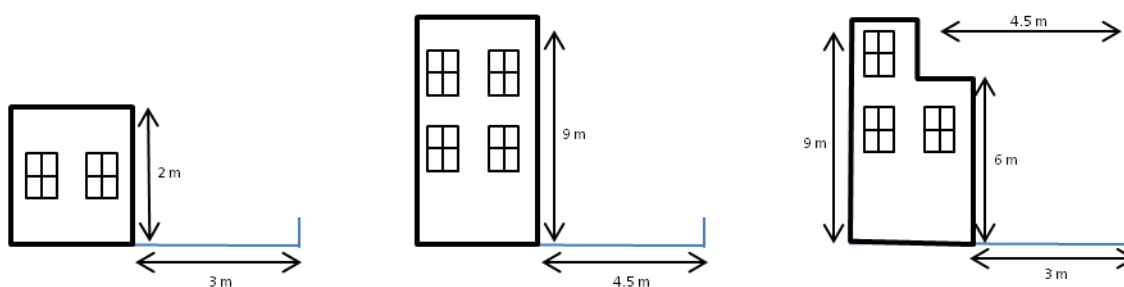
Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Dessins illustratifs



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

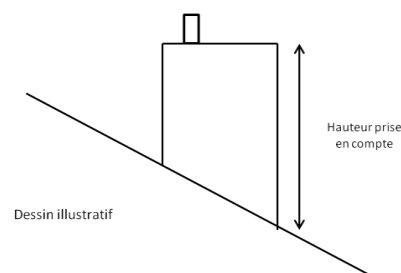
Article non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage agricole ne devra pas excéder 12 mètres, sauf nécessité technique.

La hauteur des constructions d'habitation ne devra pas excéder 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- « 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- « 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- « 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- « 5° Les pompes à chaleur ;
- « 6° Les brise-soleils.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale de bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONS :

Volume et proportions :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont à proscrire.

Sont interdits :

- Les volumes cubiques
- Les talutages excessifs

Toiture :

Les toitures doivent être à deux versants et d'une inclinaison maximale de 35°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan

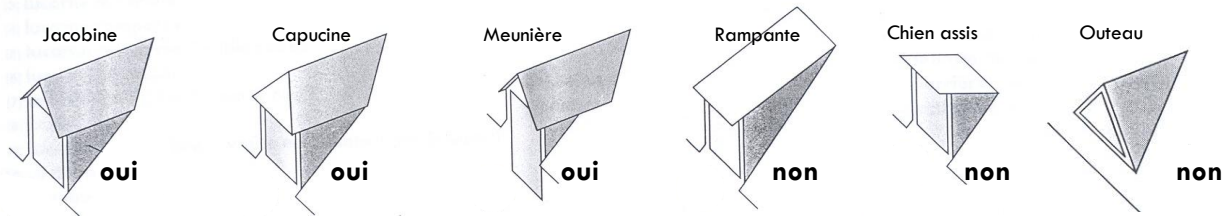
Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les teintes devront correspondre à une gamme allant du gris-cendré au brun-rouge. Les teintes orangées sont interdites. D'autres teintes (ardoise, zinc...) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures. Enfin, d'autres teintes pourront être utilisées pour les vérandas et les serres.

Les ouvertures :

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outaux est interdite.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : enduit ton sable, pierre calcaire locale (beige, sable, gris-beige),...

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les menuiseries:

Les volets roulants seront autorisés pour les nouvelles constructions si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

Pour les constructions anciennes (autre que pavillons d'habitation), les volets à battants ou persiennes seront conservés.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE :

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les toitures doivent être à deux versants et d'une inclinaison maximale de 35°.

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les toitures devront être dans les tons « gris », « rouge », « orangé » et s'adapter aux constructions à usage agricole existantes dans la zone.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement.

Les bardages devront être teintés d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site. Seuls les bardages bois pourront ne pas être teintés pour conserver son vieillissement naturel.

Les façades seront de teinte unie, voire dégradée, mais en aucun cas de plusieurs teintes distinctes.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Des exceptions pourront être acceptées pour les serres de culture.

CLOTURE

Les clôtures hors usage agricole ou sylvicole n'excéderont pas 1,80 mètres et seront composées soit :

- D'un mur plein
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté par un dispositif à claire voie à barreaudage,
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale,

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales seront à privilégier, y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle correspond aux espaces forestiers naturels et agricoles de la commune qu'il convient de préserver.

Un sous-secteur a été prévu :

- Nl : secteur naturel voué aux activités de sports et loisir, où certaines constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Nj : Secteur naturel intégré ou à proximité immédiate du tissu urbain, et identifié pour ses caractéristiques particulières (fonds de jardins et jardins potagers).

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis dès lors que le projet est concerné par un secteur archéologique identifié. Le plan des zones est consultable dans le rapport de présentation du présent PLU.

Les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe). Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.



Dans les secteurs identifiés au titre de la loi paysage, toute intervention sur les formations végétales est soumise aux prescriptions définies à travers la liste d'identification et l'article 13 du présent chapitre.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

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

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.
- les abaissements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs, sont autorisés en :

Secteur NI uniquement :

- Les constructions liées directement aux activités sportives et de loisirs

En secteur Nj, seuls sont autorisés :

- Les cabanons de jardin de moins de 15 m² et 2.5 m de haut, dans la limite d'une construction par unité foncière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

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

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

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

2 – VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de service public (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie,...).

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute construction nouvelle qui le nécessite et les rejets de toute nature doivent être réalisés conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les lignes publiques de téléphone et d'électricité, ainsi que les branchements et dessertes internes aux terrains doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement existant des voies publiques ou privées.

Cependant, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

En secteur Nj uniquement, les cabanes de jardins pourront être implantées n'importe où sur les parcelles avec un minimum de 0,50 m par rapport aux voiries afin de garantir la possibilité de planter une haie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative

soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

En secteur Nj uniquement, les cabanes de jardins pourront être implantées n'importe où sur les parcelles avec un minimum de 0,50 m par rapport aux limites séparatives afin de garantir la possibilité de planter une haie.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

En secteur Nj, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cabanons de jardin.

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

Les constructions seront soit accolées, soit distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres

Les cabanons de jardins ne dépasseront pas 2.5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

« 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

« 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

« 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

« 5° Les pompes à chaleur ;

« 6° Les brise-soleils.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Volume et proportions :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont prosrites.

Sont interdits :

- Les constructions surélevées ou avec sous-sol semi-enterrés sur terrain plat,
- Les talutages excessifs

Toiture :

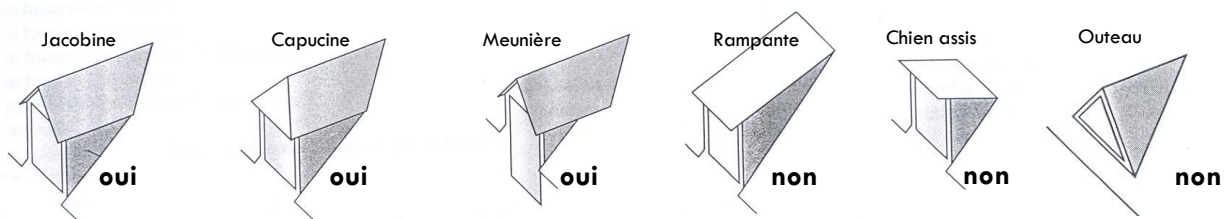
Les teintes devront correspondre à une gamme allant du gris-cendré au brun-rouge. Les teintes orangées sont interdites. D'autres teintes (ardoise, zinc...) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures

Les toitures seront à deux pans

Les ouvertures

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges

La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outaux sont interdite.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : enduit ton sable, pierre calcaire locale (beige, sable, gris-beige), brique de terre cuite (rouge à orange) et bois. Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les volets roulants seront autorisés pour les extensions si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, les éléments végétaux devront être préservés afin que l'ensemble des formations conserve l'aspect actuel. L'entretien par taille est autorisé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

TITRE VI : ANNEXES :

Annexe 1 : Définitions

Annexe 3 : liste des secteurs identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

ANNEXE 1

DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

ABRIS DE PRAIRIE : construction légère de 3 mètres de hauteur maximum et de 15 m² maximum permettant l'accueil de chevaux entre autre.

CABANE DE JARDIN : construction légère de 2,5 mètres de hauteur maximum, et 10 m² maximum.

DEPENDANCES : Garage, piscine, remise...Les garages séparés des constructions principales d'habitation ne dépasseront pas 15 m² et 2,5 mètres de haut.

III - COEFFICIENTS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) : rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE : largeur de l'emprise d'une voie. (Conformément au code de la route : 2,55 minimum).

V - DIVERS

INSTALLATIONS TECHNIQUES : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . Poteaux,
- . Pylônes,
- . Station hertzienne,
- . Ouvrages techniques divers,
- . Relais,
- . Postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . Postes transformation,
- . Château d'eau,
- . Station épuration, etc...

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENTS ANNEXES : bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc...

ACTIVITE FORESTIERE : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

ANNEXE 2

Liste des secteurs identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

1	Espace de jardins potagers, inscrit dans un quartier de Laignes à l'ambiance particulière. La végétation fait partie d'un ensemble global participant à l'intégration du bourg dans le paysage. Les jardins potagers sont une caractéristique du bourg à préserver. Préserver le caractère potager du secteur ainsi que les formations végétales diverses.
2	Secteur de jardins, encadré par un rideau végétal visible de loin et faisant office de seconde ceinture dans le cas où la SNCF devrait abattre un certain nombre d'arbre pour entretien. Préserver les formations végétales diverses
3	Espace de jardins potagers, inscrit dans un quartier de Laignes à l'ambiance particulière. Au cœur du village, ils constituent un îlot en contrebas des routes. Le peuplement d'arbres et de formations végétales est à conserver autant que possible. Préserver le caractère potager du secteur ainsi que les formations végétales diverses
4	Cœur de verdure au sein du bourg, inséré entre le nouveau lotissement et le bourg ancien. Ce type d'îlot est autant de repères végétaux au cours d'une promenade autour de Laignes. Préserver les formations végétales diverses
5	Fonds de jardins. Les éléments végétaux sont importants dans le paysage d'un point de vue visuel mais aussi en termes de barrière sonore. En effet le secteur est situé face à une scierie. Préserver les formations végétales diverses.
6	Barrière végétale participant pleinement à l'intégration du bourg dans son environnement paysager. Préserver les formations végétales diverses

Dans les secteurs identifiés au titre de la loi paysage, toute intervention sur les formations végétales est soumise aux prescriptions définies à travers la liste d'identification et l'article 13 du présent règlement.

