

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UF

Zone d'habitat.

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

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises

Les constructions

- les habitations,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

Les clôtures

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

Etablissements artisanaux et commerciaux.

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines, notamment en termes de bruit. Ces établissements devront prendre toute mesure aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus.
- S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article UF2.
- S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UF2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan annexé devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation.

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites :

Les constructions

- les entrepôts commerciaux
- les établissements industriels
- les bâtiments agricoles
- les habitations légères de loisir

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les terrains de camping et de caravanage

Les parcs résidentiels de loisirs

Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le

déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 4 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12 %.

ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Toutes des eaux de ruissellement de l'assiette foncière doivent être récupérées (mise en place de caniveaux).

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Le cas échéant, différentes solutions techniques pourront être exigées lors des demandes de permis de construire :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures) pour un usage domestique non sanitaire,
- Mise en place de puits d'infiltration lorsque les caractéristiques du sol le permettent,
- Mise en place de stockages au niveau de chaque construction, avec rejet limité au maximum au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- Création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative), dispositifs de prétraitement lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- Mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau communal ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Pour les extensions limitées du bâti existant cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé au 1er alinéa ne dépasse pas 8 m.

ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre.

ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

10 – 2 - HAUTEUR RELATIVE

10 –2-0 - Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

10-2-1 - Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

10-2-2 - Par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UF7.

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de données réglementaires. Afin d'aider le demandeur ou l'auteur à aboutir à une bonne intégration de la construction à son environnement naturel et bâti, il lui est conseillé de consulter préalablement l'architecte consultant.

Pour faciliter le conseil, il est recommandé au requérant de fournir un diagnostic de l'état existant, des photos du bâtiment initial et de son environnement proche ou lointain.

Rénovation, réhabilitation et extension du bâti traditionnel :

Le programme de transformation doit être compatible avec le caractère de la construction initiale et des lieux environnants.

Il est demandé de respecter ou privilégier une volumétrie générale simple et compacte, avec une grande couverture couvrante, de préserver les détails remarquables de la construction, de réutiliser au maximum les baies existantes dans les parties maçonnées et de garder leurs proportions d'origine.

Les fenêtres et baies en partie haute doivent être discrètes.

Les caractéristiques paysagères des abords (petits jardins, vergers, murets) doivent être respectées.

Dans le cas où l'intervention concerne une seule partie d'un bâtiment de volumétrie traditionnelle simple et compacte, il sera demandé de favoriser l'unité d'aspect de l'ensemble de la construction.

Les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

Des adaptations aux règles énoncées dans le présent article 11 pourront être autorisées pour faciliter la réalisation de constructions insérant des mesures d'architecture bioclimatique ou de développement durable (orientation privilégiée, volumétrie générale, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction).

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

11- 2 - ASPECT DES FACADES

Prise en compte du contexte :

Les matériaux doivent, par leur aspect et leurs couleurs, s'accorder au caractère dominant du bâti environnant.

Caractéristiques générales :

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc....

Les soubassements seront en maçonnerie. Il est recommandé de bien différencier l'aspect du niveau rez de chaussée / soubassement de ceux des étages et des combles.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brosse.

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes. Les teintes blanc cru sont interdites.

Le bois doit être largement dominant pour chaque façade, notamment aux niveaux supérieurs. Sa répartition doit être cohérente avec le volume de la construction et ne pas constituer un simple élément décoratif plaqué sur la façade).

Le bardage sera composé de planches (avec ou sans couvre-joints, disposées verticalement ou horizontalement) d'aspect bois naturel ou de teinte chêne moyen à foncé.

Les ouvertures et les baies doivent s'accorder par leur rythme et leur proportion au caractère dominant du bâti environnant.

Les menuiseries seront de teinte sombre.

Un nuancier des teintes autorisées en façade est consultable en Mairie.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

Prise en compte du contexte :

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

Caractéristiques générales :

Les pentes de toiture à l'exception de celles des annexes (vérandas, serres de jardin, etc...) seront comprises entre 40 et 70%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes (véranda, abri, jacobine, etc...) pour des raisons esthétiques : le débord de toit devra être proportionné et en harmonie avec le volume.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires adossés à la construction principale, les toitures de jonction et de transition ainsi que dans les cas suivants :

- Volumes traités en terrasses aménagées sous réserve que la terrasse ne constitue pas l'essentiel du type de toiture.
- Places de stationnement aménagées en partie supérieure d'un volume de construction, sous condition de ne pas nécessiter de rampe d'accès importante.
- Végétalisation des toitures de garages et parkings.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile rouge vieilli pour les constructions situées à une altitude inférieure à 1100 m et de teinte grise au dessus de cette altitude.

Quelques soient les matériaux utilisés, tout nouveau toit devra être en harmonie avec les autres toits.

L'usage des panneaux solaires n'est autorisé qu'en toiture, dans le même plan que la toiture. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Dans les secteurs où les toitures des bâtiments d'habitation présentent un ensemble homogène la surface des panneaux solaires ne pourra excéder 50 % de la surface du toit des bâtiments d'habitation.

Les fenêtres de toit seront en nombre limité et, de préférence, de dimensions identiques et alignées.

La surface consacrée aux fenêtres de toit ne dépassera pas 5 % de la surface totale de la toiture.

Les toitures situées en surplomb des voies publiques devront être équipées de dispositifs d'arrêt de neige.

11- 4 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,30 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,30 m maximum de hauteur.

ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs 1 place de stationnement par logement plus 1 par 100 m² de Surface de Plancher, dont au moins 35 % couverts
- pour les individuels : 2 places de stationnement, dont au moins une couverte

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les salles de spectacle et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,60.

Toute construction sur une partie nue détachée, après l'approbation du présent PLU, d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du COS, la Surface de Plancher du bâti existant pendant les 10 années suivant le détachement.

ARTICLE UF15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UF14 n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

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

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux activités spécialisées de loisirs et à l'habitat touristique.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2-1- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les commerces, les activités artisanales et l'hébergement touristique à condition qu'ils soient exclusivement liés à la vocation de loisirs de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de loisirs de la zone.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 3 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès

lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

ARTICLE UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Toutes des eaux de ruissellement de l'assiette foncière doivent être récupérées (mise en place de caniveaux).

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

Le cas échéant, différentes solutions techniques pourront être exigées lors des demandes de permis de construire :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures) pour un usage domestique non sanitaire,
- Mise en place de puits d'infiltration lorsque les caractéristiques du sol le permettent,
- Mise en place de stockages au niveau de chaque construction, avec rejet limité au maximum au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- Création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative), dispositifs de prétraitement lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- Mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau communal ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Pour les extensions limitées du bâti existant cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

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

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des propriétés voisines, soit en limite en cas de construction mitoyenne.

Lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.

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

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain avant et après terrassement situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 m.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de données réglementaires. Afin d'aider le demandeur ou l'auteur à aboutir à une bonne intégration de la construction à son environnement naturel et bâti, il lui est conseillé de consulter préalablement l'architecte consultant.

Pour faciliter le conseil, il est recommandé au requérant de fournir un diagnostic de l'état existant, des photos du bâtiment initial et de son environnement proche ou lointain.

Rénovation, réhabilitation et extension du bâti traditionnel :

Le programme de transformation doit être compatible avec le caractère de la construction initiale et des lieux environnants.

Il est demandé de respecter ou privilégier une volumétrie générale simple et compacte, avec une grande couverture couvrante, de préserver les détails remarquables de la construction, de réutiliser au maximum les baies existantes dans les parties maçonnées et de garder leurs proportions d'origine.

Les fenêtres et baies en partie haute doivent être discrètes.

Les caractéristiques paysagères des abords (petits jardins, vergers, murets) doivent être respectées.

Dans le cas où l'intervention concerne une seule partie d'un bâtiment de volumétrie traditionnelle simple et compacte, il sera demandé de favoriser l'unité d'aspect de l'ensemble de la construction.

Les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

Des adaptations aux règles énoncées dans le présent article 11 pourront être autorisées pour faciliter la réalisation de constructions insérant des mesures d'architecture bioclimatique ou de développement durable (orientation privilégiée, volumétrie générale, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction).

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

11- 2 - ASPECT DES FACADES

Prise en compte du contexte :

Les matériaux doivent, par leur aspect et leurs couleurs, s'accorder au caractère dominant du bâti environnant.

Caractéristiques générales :

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc....

Les soubassements seront en maçonnerie. Il est recommandé de bien différencier l'aspect du niveau rez de chaussée / soubassement de ceux des étages et des combles.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brosse.

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes. Les teintes blanc cru sont interdites.

Le bois doit être largement dominant pour chaque façade, notamment aux niveaux supérieurs. Sa répartition doit être cohérente avec le volume de la construction et ne pas constituer un simple élément décoratif plaqué sur la façade).

Le bardage sera composé de planches (avec ou sans couvre-joints, disposées verticalement ou horizontalement) d'aspect bois naturel ou de teinte chêne moyen à foncé.

Les ouvertures et les baies doivent s'accorder par leur rythme et leur proportion au caractère dominant du bâti environnant.

Les menuiseries seront de teinte sombre.

Un nuancier des teintes autorisées en façade est consultable en Mairie.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

Prise en compte du contexte :

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

Caractéristiques générales :

Les pentes de toiture à l'exception de celles des annexes (vérandas, serres de jardin, etc...) seront comprises entre 40 et 70%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m. Cette disposition ne s'applique

pas aux petits volumes (véranda, abri, jacobine, etc...) pour des raisons esthétiques : le débord de toit devra être proportionné et en harmonie avec le volume.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires adossés à la construction principale, les toitures de jonction et de transition ainsi que dans les cas suivants :

- Volumes traités en terrasses aménagées sous réserve que la terrasse ne constitue pas l'essentiel du type de toiture.
- Places de stationnement aménagées en partie supérieure d'un volume de construction, sous condition de ne pas nécessiter de rampe d'accès importante.
- Végétalisation des toitures de garages et parkings.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile rouge vieilli pour les constructions situées à une altitude inférieure à 1100 m et de teinte grise au dessus de cette altitude.

Quelques soient les matériaux utilisés, tout nouveau toit devra être en harmonie avec les autres toits.

L'usage des panneaux solaires n'est autorisé qu'en toiture, dans le même plan que la toiture. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Dans les secteurs où les toitures des bâtiments d'habitation présentent un ensemble homogène la surface des panneaux solaires ne pourra excéder 50 % de la surface du toit des bâtiments d'habitation.

Les fenêtres de toit seront en nombre limité et, de préférence, de dimensions identiques et alignées.

La surface consacrée aux fenêtres de toit ne dépassera pas 5 % de la surface totale de la toiture.

Les toitures situées en surplomb des voies publiques devront être équipées de dispositifs d'arrêt de neige.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

En toutes limites, les clôtures seront constituées de grillage d'une hauteur limitée à 1,20 m maximum. Les murets sont interdits.

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont au moins une couverte.

Pour les constructions à usage de bureau : 4 places de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage de commerce ou de service :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la Surface de Plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m, en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

Une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite pour raisonner entre la capacité d'accueil du site et les besoins en stationnement.

ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

13-2 - ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront réalisées avec des essences paysagères telles que définies dans les recommandations devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes, 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant (feuillus ou conifères...)

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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