

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTRÉAL



Le règlement

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt
du projet de PLU du / / 2011

Le Maire

Les dispositions générales

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du plan local d'urbanisme.

Le stationnement des véhicules :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement entre 31 et 100 m² de SHON
- Au delà de 100 m² de SHON : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON

L'isolation acoustique :

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

Dans les zones ouvertes à l'habitat et aux activités toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Bruit au voisinage des infrastructures routières :

La RD 104 est classée «voie à grande circulation» par arrêté préfectoral.

Cet arrêté portant classement sonore de ces infrastructures de transports terrestres soumet les bâtiments à un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

Enfouissement des réseaux aériens :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux secs (EDF- Telecom...) doivent être réalisés en souterrain.

Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

Calcul de la hauteur :

La hauteur est calculée de l'égoût du toit au sol naturel (avant travaux).

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égoût de toiture (exemple : Toiture terrasse végétalisée), la hauteur est calculée du point le plus haut du bâtiment au sol naturel (avant travaux).

Zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dense (le village et les hameaux anciens) où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble présente une unité architecturale de très grande qualité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole et les entrepôts, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants (sans changement de destination).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes isolées et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, d'entrepôt ou agricole, dans la limite de 30% de la SHON initiale, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.

Un recul pourra être imposé pour satisfaire aux contraintes de sécurité ou de fonctionnement urbain du centre bourg.

Les façades seront parallèles aux voies publiques. Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit respecter l'allure générale de la nappe des toitures environnantes.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

Un troisième volume sera toléré pour un garage, une remise ou une terrasse couverte.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres,

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles.

La couleur rouge est interdite.

Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

En égoût des toitures, les génoises sont constituées au minimum d'une rangée de tuile canal, avec un fronton pour l'emplacement de la gouttière.

Les souches de cheminées sont enduites ou en pierre.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Les espaces verts existants doivent être conservés ou remplacés par d'autres plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone UB

Il s'agit des zones de moyenne à faible densité à vocation résidentielle de Montréal.

Ces zones sont en grande partie déjà bâties et les «dents creuses» présentent un potentiel constructible encore relativement important.

On recense des sous-secteurs UBa, qui correspondent à des zones résidentielles existantes dans lesquelles la capacité du réseau d'eau potable est aujourd'hui insuffisante.

Après consultation du gestionnaire du réseau d'eau potable (SEBA), une grande partie sud du territoire est concernée par ce problème d'adduction d'eau potable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants (sans changement de destination).

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules.

Les carrières.

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les entrepôts.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

Pour les sous secteurs UBa :

Les constructions seront autorisées sous la condition suivante : Capacité suffisante de desserte en eau potable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édiflée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 20 % de la superficie totale du terrain.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

Un troisième volume sera toléré pour un garage, une remise ou une terrasse couverte.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres,

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles.

La couleur rouge est interdite.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

En égoût des toitures, les génoises sont constituées au minimum d'une rangée de tuile canal, avec un fronton pour l'emplacement de la gouttière.

Les souches de cheminées sont enduites ou en pierre.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les haies monovégétales sont interdites.

Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLSArticle UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone UT

Il s'agit des zones existantes à vocation d'accueil touristique et de loisirs de la commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel et d'entrepôt.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules.

Les carrières.

Article UT 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire aux activités de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UT 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UT 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article UT 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article UT 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Article UT 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UT 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -

Article UT 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article UT 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. La couleur des menuiseries extérieures devra être homogène.

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :
 - des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes
 - des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

- Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

Article UT 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UT 13 - Espaces libres et plantations

Les haies monovégétales sont interdites.

Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLSArticle UT 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (orientations d'aménagement et de programmation).

On distingue des sous secteurs 1AU où les constructions sont autorisées uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal et agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants (sans changement de destination).

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules et les entrepôts.

Les carrières.

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitat, de commerces et de services, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PADD.

Pour les zones 1AU, seules les constructions faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article AU 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -

Article AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Pour la zone 1AU du Mas Gauthier, les constructions devront respecter les règles et les principes d'alignement définis par les orientations d'aménagement et de programmation du PADD.

Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 20 % de la superficie totale du terrain.

Article AU 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

En cas de danger, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

Un troisième volume sera toléré pour un garage, une remise ou une terrasse couverte.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres,

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles.

La couleur rouge est interdite.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

En égoût des toitures, les génoises sont constituées au minimum d'une rangée de tuile canal, avec un fronton pour l'emplacement de la gouttière.

Les souches de cheminées sont enduites ou en pierre.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Les haies monovégétales sont interdites.

Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

Les plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PADD.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement (plantations d'arbres d'alignement...).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLSArticle AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

On distingue un sous secteur Ap, où toutes les constructions sont interdites, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A est partiellement concernée par la zone inondable de la Ligne.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sauf en zone Ap et dans l'emprise de la zone inondable de la Ligne reportée sur le plan graphique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf dans l'emprise de la zone inondable de la Ligne reportée sur le plan graphique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres pour les hangars agricoles et à 7 mètres pour les autres bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLArticle A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone N

La zone naturelle a été découpée en plusieurs sous secteur.

On recense notamment la zone naturelle dite sensible (Ns) et la zone naturelle classique (N) dans les secteurs qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages.

On distingue ainsi:

- Un sous secteur Ns, dite «naturelle sensible», qui correspond aux zones qui font l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages.
- Un sous secteur NL, qui correspond à la zone à vocation de loisirs (stade et abords)

La zone N est partiellement concernée par la zone inondable de la Ligne et par les risques miniers.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie
- agricole

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Dans les zones inondables et celles concernées par les risques miniers reportés sur le plan de zonage graphique, toute nouvelle construction est interdite.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée (30 % de la SHOB initiale) des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Dans la zone Ns, le changement de destination n'est pas autorisé.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être situées à moins de 15 mètres du bâtiment d'habitation existant.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

En zone NL, les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs et sportives sont autorisées.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (DDASS).

LE REGLEMENT - 28 AVRIL 2011 - ARRÊT DU PROJET -

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLArticle N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.