Département de la Haute-Savoie

THONON AGGLOMERATION

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU LYAUD

5-REGLEMENT

DATE	PHASE	PROCEDURE
19/07/1999	Approbation	P.O.S.
05/01/2015	Prescription	Elaboration PLU
28/11/2017	Arrêt	Elaboration PLU

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération de Thonon Agglomération en date du 28/11/2017 arrêtant l'élaboration du P.L.U. du Lyaud.

Le président m. Jean NEURY

Nov 2017

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGISME

Pascal GIRARD
Alain VULLIEZ
ATELIER AXE

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

Tél : 04 50 26 11 87
Fax : 04 50 71 29 14
E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **5**

Dispositions applicables aux zones UA 5

Dispositions applicables aux zones UB 23

Dispositions applicables aux zones UE 35

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **43**

Dispositions applicables aux zones AUi 43

Dispositions applicables à la zone AUe 47

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **55**

Dispositions applicables aux zones A 55

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE CARRIERE **65**

Dispositions applicables aux zones de carrière Ac et Ach 65

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **71**

Dispositions applicables aux zones N 71

ANNEXES **83**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
PLU de Le LYAUD

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UA

Avec Secteur UAv

La zone UA est définie dans le rapport de présentation comme zone d'habitat dense. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de conforter l'urbanisation des abords proches du village historique et d'en affirmer le caractère villageois et sa densification.

La zone UAv est définie dans le rapport de présentation comme zone d'habitat villageois patrimonial. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de préserver le cœur historique du vieux village du Lyaud et d'en affirmer le caractère patrimonial, en favorisant sa préservation et sa rénovation.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

• Les constructions et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

Notamment :

• Les constructions suivantes :
- les entrepôts
- les établissements artisanaux (sauf ceux présentant des nuisances pour l'habitat)
- Les commerces autres que ceux de proximité (sous réserve que la surface de vente soit limitée à 400 m²).
- les établissements industriels
- les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière

• L'ouverture et l'exploitation de carrières

• Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

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

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

• Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UA1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

• Les établissements artisanaux: si l'activité ne présente pas de nuisances pour l'habitat.

• Les commerces : s'ils sont de proximité ou de détail et que leur surface ne dépasse pas 400 m².

• Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 5 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

• Autres cas :

1. Les légères extensions des bâtiments existants nonobstant les articles 1, 2, 4, 5, 10 et 12 du règlement de la zone UA seront limitées à 20% de la SDP.
2. Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable (bâtiments cerclés en bleu), le volume total pourra être aménagé sous réserve de respecter le caractère d'origine du bâtiment.

3. Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées sont limitées à une annexe fonctionnelle supplémentaire à celles qui sont existantes, à la date de l'approbation de l'élaboration du PLU à condition que le nombre total d'annexes fonctionnelles ne soit pas supérieur à trois par unité foncière.
En cas de division du terrain en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque terrain issu de la division.
Leurs annexes fonctionnelles pourront être réalisées dans le volume principal existant ou à l'extérieur, si elles sont enterrées, ou dans un autre volume existant.
Sera considérée comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.

• Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la sécurité du bâti ou de son environnement immédiat.
- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dite règles ou qui sont sans effet à leur égard et d'en améliorer la sécurité.

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 UA2.
- s'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UA2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UA6 ou UA7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface de plancher

existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

Secteur UAv

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

• Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UA1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

• Les établissements artisanaux: si l'activité ne présente pas de nuisances pour l'habitat.

• Les commerces : s'ils sont de proximité ou de détail et que leur surface ne dépasse pas 400 m².

• Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 5 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

• Autres cas :

1. Les légères extensions des bâtiments existants nonobstant les articles 1, 2, 4, 5, 10 et 12 du règlement de la zone UA seront limitées à 20% de la SDP.
2. Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable (bâtiments cerclés en bleu), le volume total pourra être aménagé sous réserve de respecter le caractère d'origine du bâtiment.

3. Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées sont limitées à une annexe fonctionnelle supplémentaire à celles qui sont existantes, à la date de l'approbation de l'élaboration du PLU à condition que le nombre total d'annexes fonctionnelles ne soit pas supérieur à trois par unité foncière.
En cas de division du terrain en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque terrain issu de la division.
Leurs annexes fonctionnelles pourront être réalisées dans le volume principal existant ou à l'extérieur, si elles sont enterrées, ou dans un autre volume existant.
Sera considérée comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.

• Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la sécurité du bâti ou de son environnement immédiat.
- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dite règles ou qui sont sans effet à leur égard et d'en améliorer la sécurité.

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 UA2.
- s'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UA2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UA6 ou UA7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

• Constructions existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain (article L 151-19 du code de l'urbanisme) :
Telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle bleu, peuvent être réhabilités, nonobstant les dispositions des articles UA 6 à UA 10, dans la mesure où leur volume et les murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture. Seules les extensions limitées ne portant pas atteintes à leur aspect architectural sont admises.

• Permis de démolir :
En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments identifiés sur les plans de zonage (secteur ou cercle bleu).

• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :
Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs d'aléas forts sont interdites, sauf si des aménagements de protection contre les risques de chutes de pierres, de glissements de terrain ou de crues torrentielles sont réalisées (voir plan de zonage et dossier communal synthétique).
Nota : Les façades au pied du rocher de Cez devront prendre en compte la réalisation de protections contre les chutes de pierres (cf article 18 du dossier communal synthétique de décembre 2003).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :
Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone UA ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Les articles 3 à 13 du règlement de la zone UA ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

ARTICLE UA 3 - ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction 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 chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 4 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

• Conditions de raccordement :

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 pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur 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 5 %.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public 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 ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
Pour les piscines, la vidange se fera dans le réseau E.P. et les eaux de lavage seront rejetées dans le réseau E.U.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux). Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique.
Voir annexes sanitaires, notice Eaux pluviales,

Les différentes solutions techniques étant exigées au choix, soit cumulativement ou soit seules, lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) 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) 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,
- et dans la moindre mesure la création de noues de surfaces (fossés) à la place des collecteurs circulaires (mesure complémentaire).

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention (18 l pour 1 m² de surface imperméabilisée : toiture, voirie avec enrobé…),, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites dans le schéma directeur des eaux pluviales (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P..

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6-1. 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 et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6-2. IMPLANTATION

Toute construction pourra s'implanter jusqu'à 5 m de la limite du domaine public.

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes) pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION

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.
Les constructions peuvent être implantées en tous points de la façade sur les limites séparatives de propriété sur une profondeur de 15 m maximum à partir des 5 m de recul par rapport à la limite du domaine public.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, dans la bande de 15 m, ou qu'elles sont implantées au-delà de cette bande de 15 m, elles doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

Pour les légères extensions du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée.
De même, pour les débords de toiture et de balcons, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel préexistant.

7-3. ANNEXES

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 jusqu'à 1 m de la limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface d'emprise au sol soit limitée à 40 m^2 maximum.

7-4. RECUL PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à la carte des aléas dans laquelle la parcelle concernée se situe (voir schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0. Généralités

Les hauteurs ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques de faible emprise et indispensables à l'activité ou au fonctionnement de la construction (cheminée, cage d'ascenseur, antenne, capteur solaire…)

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 12 m.
Pour les légères extensions du bâti existant (20 % maxi), dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 12 m au faîtage.

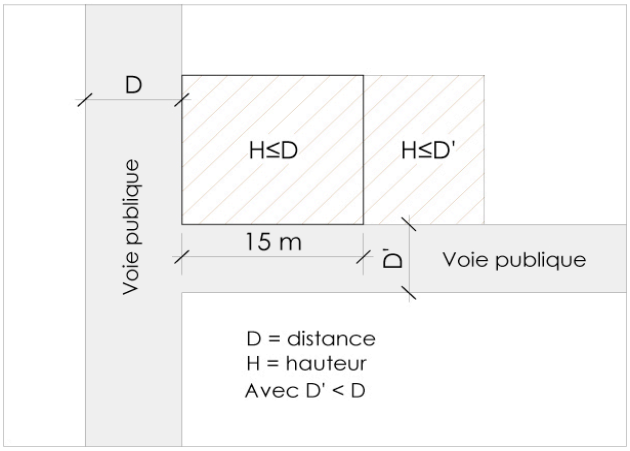
10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-1. Généralités :

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

10-2-2. 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 ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement. Ces règles de calcul peuvent être dérogées dans les cas énoncés à l'article UA7.



Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m.

10-2-3. Par rapport aux limites séparatives :

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.

Dans le cas où l'article UA7 autorise ou impose l'implantation des constructions sur une limite latérale, cette règle ne s'applique pas à l'égard des points de la limite d'une propriété privée voisine

situés à une distance de la construction projetée inférieure à la moitié de la hauteur définie à l'article UA10 - 1.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UA 7.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. 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.

Outre les dispositions générales énoncées ci-dessus et les dispositions particulières énoncées ci-dessous, l'aspect architectural et paysager devra respecter l'existant dans :

- l'aspect des façades et à la toiture dans le sens d'une transformation limitée ne modifiant pas ou peu le caractère d'origine du bâti ;
- le traitement des abords du bâtiment dans le maintien du caractère paysager et urbain des hameaux (essences végétales, matériaux de sols...).

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus...).
La hauteur des remblais est limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les affouillements sont limités pour l'accès des garages ou caves à une profondeur (hauteur) de 2,60 m maximum par rapport au terrain naturel.
On privilégiera les implantations qui assurent la continuité et l'homogénéité des espaces de transitions ouverts ou accessibles au public (effet de cour par exemple...).

11-3. ASPECT DES FACADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.
Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.
Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.
Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.
Les teintes devront être conformes au nuancier de la commune.

11-4. ASPECT DES TOITURES

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 % et 80 %.
Les toits-terrasses de transition et de jonction sont autorisés à condition que leur superficie ne dépasse pas 20 % de la surface totale de la toiture.

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec l'existant environnant (nuances en camaïeu admise).

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf si leur dimension est disproportionnée par rapport à la volumétrie générale de la construction.

Les antennes

Les paraboles et les antennes doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à n'être pas visibles depuis les espaces publics, et peintes dans la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

11-5. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie (50% minimum de vide en bordure du domaine public) comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.
Dans le cas où le mur de clôture constitue un effet de clos ou de mur d'enceinte, reprenant la typologie d'un bâti voisin constituant un ensemble remarquable, en bordure du domaine public, on pourra admettre la réalisation d'un mur bahut de plus grande hauteur, proche de celle du mur voisin.
Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (charmilles, etc...) les haies régulières de conifères sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m conformément au code civil.

En bordure de l'emprise publique, elles devront s'inscrire dans la continuité typologique du caractère de l'espace public existant.

Pour le secteur UAv (repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme) :

Pour toute réhabilitation, extension ou annexe fonctionnelle d'une construction traditionnelle existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des toitures et des façades de ladite construction.
Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes à proximité, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi et l'aspect des matériaux en façade.

Aspect des façades :

Pour toute reconstruction, réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante :

- Façades :
Pour tous les bâtiments qui, par leur importance ou leur emplacement nuisent à l'harmonie du paysage urbain, d'une rue ou d'une place, il pourra être exigé, le ré-enduisage ou la modification de l'aspect des enduits des façades.
La teinte des façades doit être celle de la majorité des façades environnantes. Dans le cas d'une façade d'immeuble divisé en plusieurs propriétés, la réfection partielle de la façade décidée par l'un des propriétaires devra être exécutée de manière à ne pas nuire à l'unité de la façade de l'immeuble en créant une coupure verticale ou horizontale.
Les enduits seront traditionnels. Ils seront exécutés « en beurrant » et seront lissés ou légèrement grattés fins.

La modénature des menuiseries extérieures et des éléments de décor devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire ; en tout état de cause :

- les corniches, les corbeaux, moulures, clefs de voûte,
- les encadrements de fenêtres, de portes et les chaînages d'angle (en général en molasses, quelquefois en granit),

- Percements et menuiseries :

Les nouveaux percements doivent préserver l'équilibre des proportions existantes.
En cas de réfection partielle, les menuiseries doivent être exécutées à l'identique et avec le même aspect des matériaux que ceux d'origine.
En cas de réfection totale ou de nouveau percement : la fenêtre dite "à la française" normale est plus haute que large et doit être exécutée : soit à l'identique, soit de plein cadre à ventail unique, en excluant tout mélange de ces deux styles sur une même façade.
Les menuiseries doivent être traitées au moyen de produits imprégnants de teinte naturelle de bois, moyenne à sombre. Les vernis brillants extérieurs sont interdits.
Les volets doivent être à battants et d'aspect bois :

- soit en planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites),
- soit à panneaux comportant, ou non, une jalousie partielle, en excluant tout mélange de ces deux styles sur une même façade.

Les volets doivent être :

- soit de teinte naturelle d'aspect bois, moyenne à sombre.
- soit peints dans des teintes basées sur des gris colorés (exemples : vert de gris, vert d'eau, gris-bleu, …).

Les volets roulants extérieurs ne sont pas autorisés.
Le blanc est interdit.

- Garde-corps :

Les gardes corps des balcons devront être :

- soit d'aspect bois suivant un dessin de tradition locale (barreaudage vertical ou horizontal),
- soit d'aspect ferronnerie traditionnelle, à barreaudages métalliques verticaux de conception simple,

Les gardes corps des escaliers et perrons d'accès doivent être en barreaudage vertical d'aspect métallique ou bois.

- Baies et vitrines :

Toute modification ou aménagement des rez-de-chaussée, et notamment des devantures de commerce ou services doit faire l'objet d'une demande qui comportera une élévation complète du bâtiment avec un descriptif des matériaux utilisés, ainsi que leur teinte. Les installations fixes étrangères au caractère traditionnel du village historique du Lyaud pouvant venir en décoration sur les façades tels que présentoir, mobilier commercial, etc., sont interdits.
Ne sont tolérés que des éléments traditionnels tels que grille, marquise, auvent, éventuellement store de toile écrue (au mécanisme dissimulé), ou des éléments démontables, mobiles et posés au sol.

- Enseignes :

Les enseignes seront soumises à autorisation et sont interdites en toitures.
Sont autorisées les enseignes métalliques de types drapeau en fer forgé, métal découpé, etc.
En tout état de cause, les enseignes lumineuses clignotantes ou non, avec ou sans caissons, seront interdites.

Les toitures

Pour toute nouvelle construction ou toute reconstruction, réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante :

Pour tous les bâtiments qui nuisent à l'harmonie du paysage urbain, d'une rue ou d'une place, il pourra être exigé une modification de la pente ou de l'aspect de leur toiture.
Les balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.
Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec l'existant environnant (nuances en camaïeu admise).

Les fenêtres de toit (de type velux ou similaire) intégrés à la toiture sont autorisées dans les conditions suivantes :

- que la dimension de chacune d'entre elles soit de 114x118 cm au maximum.
- que leur surface cumulée n'excède 3 % de la surface totale de la toiture, afin de préserver l'aspect d'ensemble des toits du village historique

Seules les lucarnes rampantes et les jacobines non groupées sont autorisées.
Leurs dimensions doivent être proportionnées au bâtiment et à la toiture. Elles ne doivent pas couper l'avant-toit et ne permettront l'éclairage que d'un seul niveau de comble. Elles seront, de préférence axées sur les fenêtres de la façade.
Sont interdits :

- Les toitures terrasses de toute nature, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et prévu dans le Grenelle de l'Environnement pour les secteurs patrimoniaux à protéger.
- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture (de toutes natures et de toutes techniques) qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.
- Les chiens assis ou lucarnes mal proportionnées (taille trop importante) par rapport à la toiture et aux façades d'origine du bâtiment.
- Les ouvertures de toiture dites « tropéziennes » et les solariums.

Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées de murs, de murs bahuts ou de grilles, à l'exclusion des grillages, et doublées ou non de haies vives, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur de 1,80 m.
Les murs ou murets anciens doivent être conservés ou reconstitués, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.
Dans le cas où le mur de clôture constitue un effet de clos ou de mur d'enceinte, reprenant la typologie d'un bâti voisin constituant un ensemble remarquable, en bordure du domaine public, on pourra admettre la réalisation d'un mur bahut de plus grande hauteur, proche de celle du mur voisin.

Les antennes

Les paraboles et les antennes doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles.

ARTICLE UA 12 - 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. Une aire de retournement sur la parcelle est imposée au-delà de 2 constructions et de 2 logements.

• ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

- 2 places de stationnement minimum par logement dont la moitié sera couverte ou intégrée dans le volume principal de la construction.

- 1 place de parking de 1 m² minimum pour les deux roues devra être aménagée sur la parcelle privée, pour chaque logement.
- 1 place minimum de stationnement par logement social sans qu'elle ne soit obligatoirement couverte et sans seuil de SP.

• ***Pour les constructions à usage de bureaux :***
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de plancher.

• ***Pour les hébergements hôteliers et restaurants :***
- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant.

• ***Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de proximité:***
- la surface de vente devra être inférieure à 400 m^2. Il est prévu 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de vente.
- Une place de livraison (zone de déchargement) est imposée pour toute surface commerciale de plus de 30 m².

• ***Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :***
L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

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.

Secteur UAv

• ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
- 1 place de stationnement minimum par logement, plus 1 place supplémentaire par logement de plus de 90 m² de SP.
- 1 place minimum de stationnement par logement social et sans seuil de SP.

• ***Pour les constructions à usage de bureaux :***
- 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher (SP).

• ***Pour les hébergements hôteliers et restaurants :***
- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant.

• ***Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de proximité:***
- la surface de vente devra être inférieure à 400 m^2. Il est prévu 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente.
- Une place de livraison (zone de déchargement) est imposée pour toute surface commerciale de plus de 30 m².

• ***Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :***
L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité

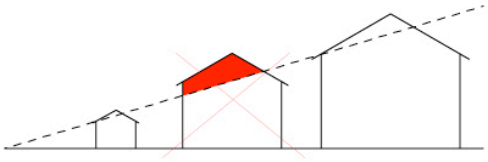
compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

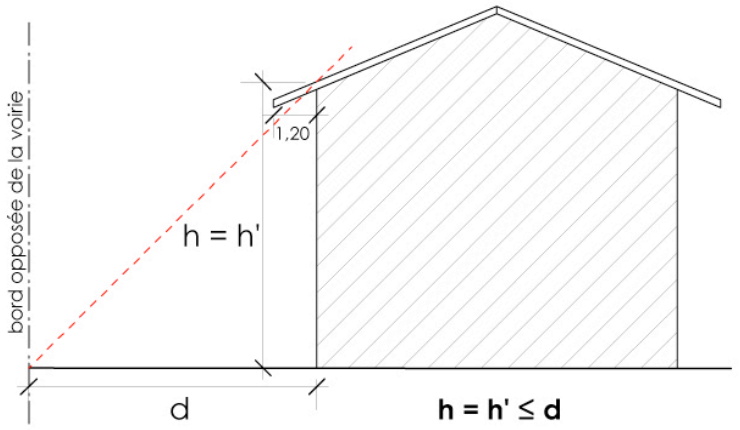
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 m.

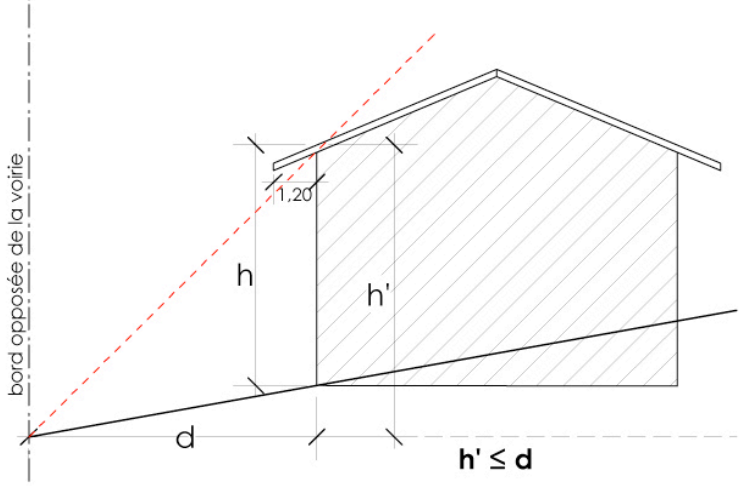
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

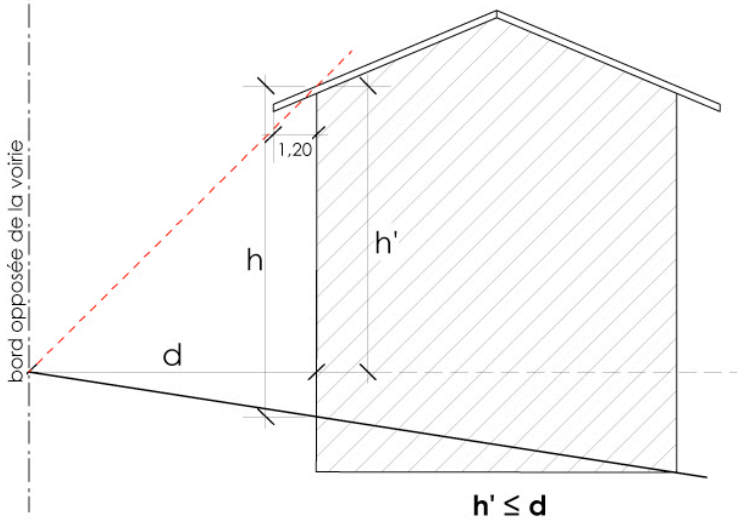
Les espaces libres devront être aménagés pour conforter le caractère urbain typique du village et les plantations nouvelles devront conforter le caractère du lieu en utilisant des essences locales.



HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE UA







Articles UA6 et UA10

Généralités :

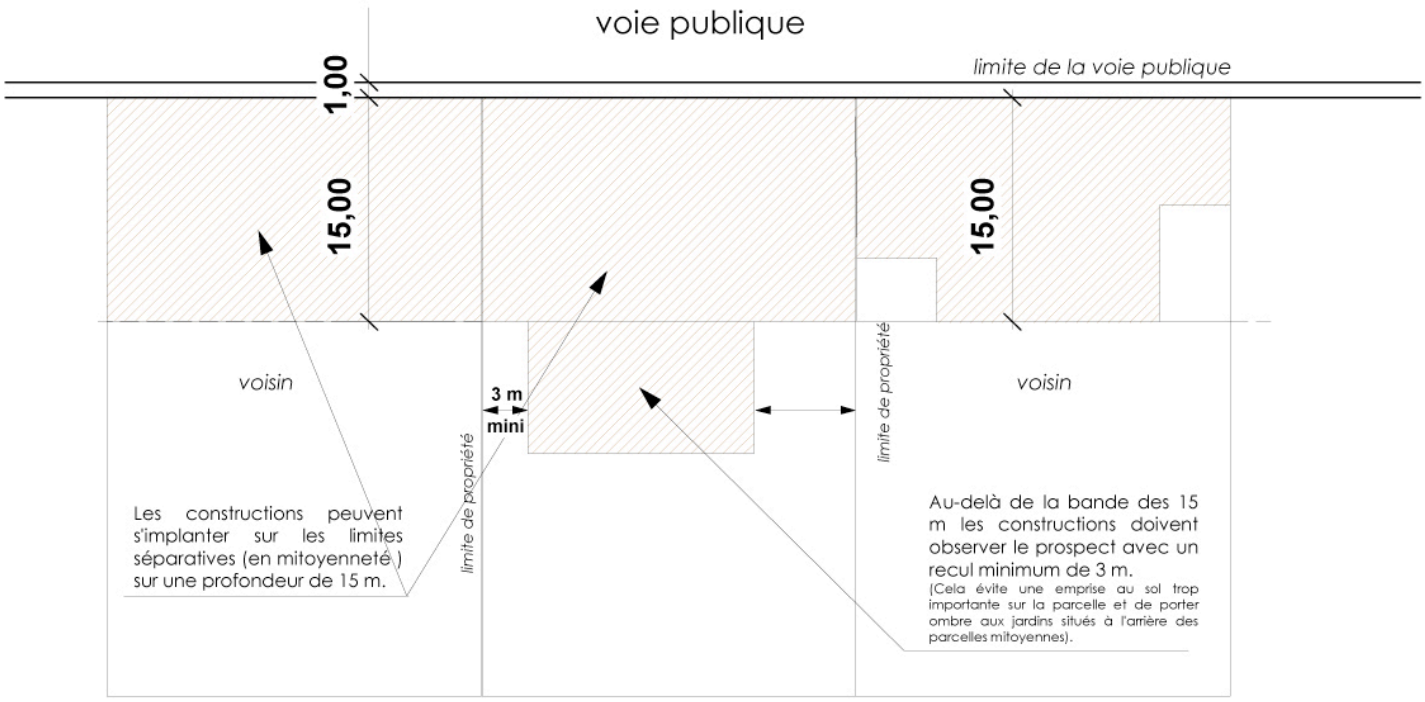
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles.

HAUTEUR RELATIVE 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 deux points.

RECULS DANS LA BANDE DES 15 M
ZONE UA

CAS n°1



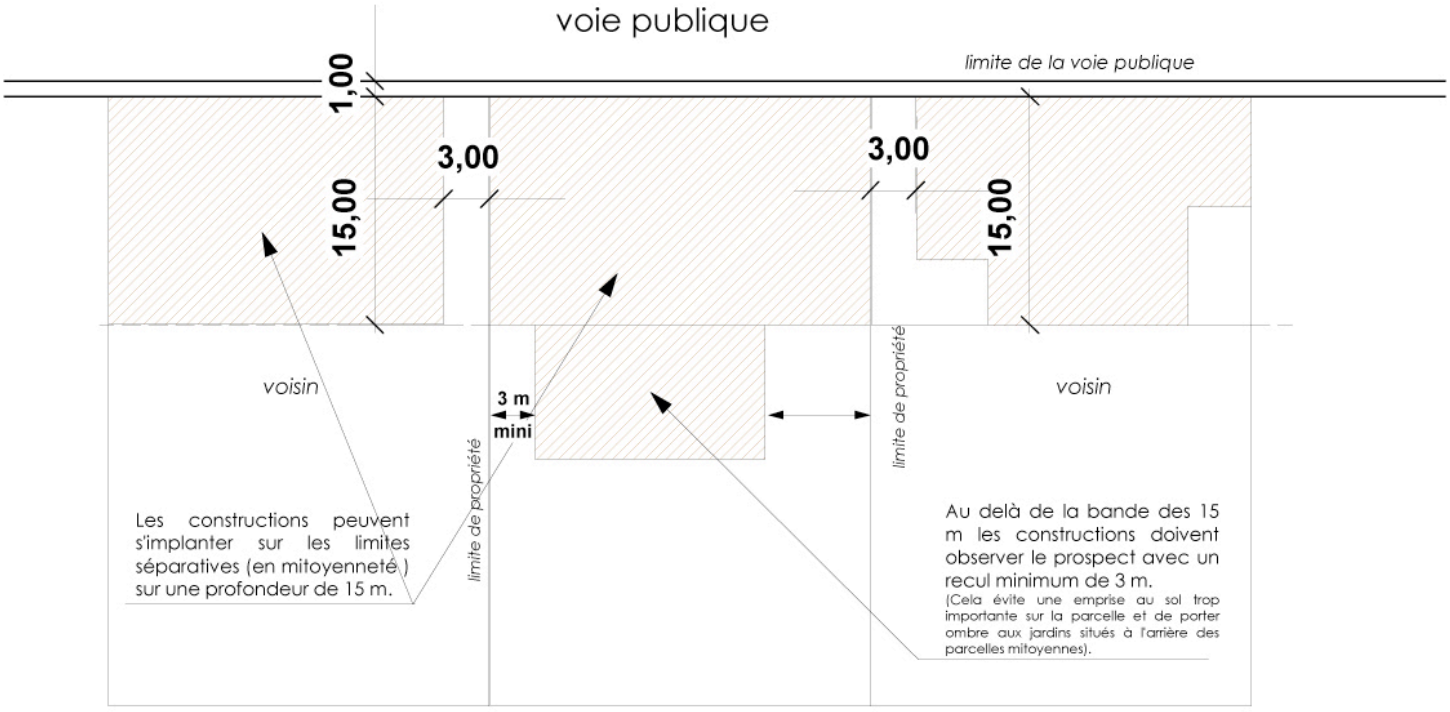
UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

Les constructions peuvent être implantées en tous points de la façade sur les limites séparatives de propriété sur une profondeur de 15 m maximum à partir de 1 m de recul par rapport à la limite du domaine public, dans les conditions ci-après :
Cas 1 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite.
Cas 2 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 3 m au moins de tout point de la construction à édifier.
Cas 3 - Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

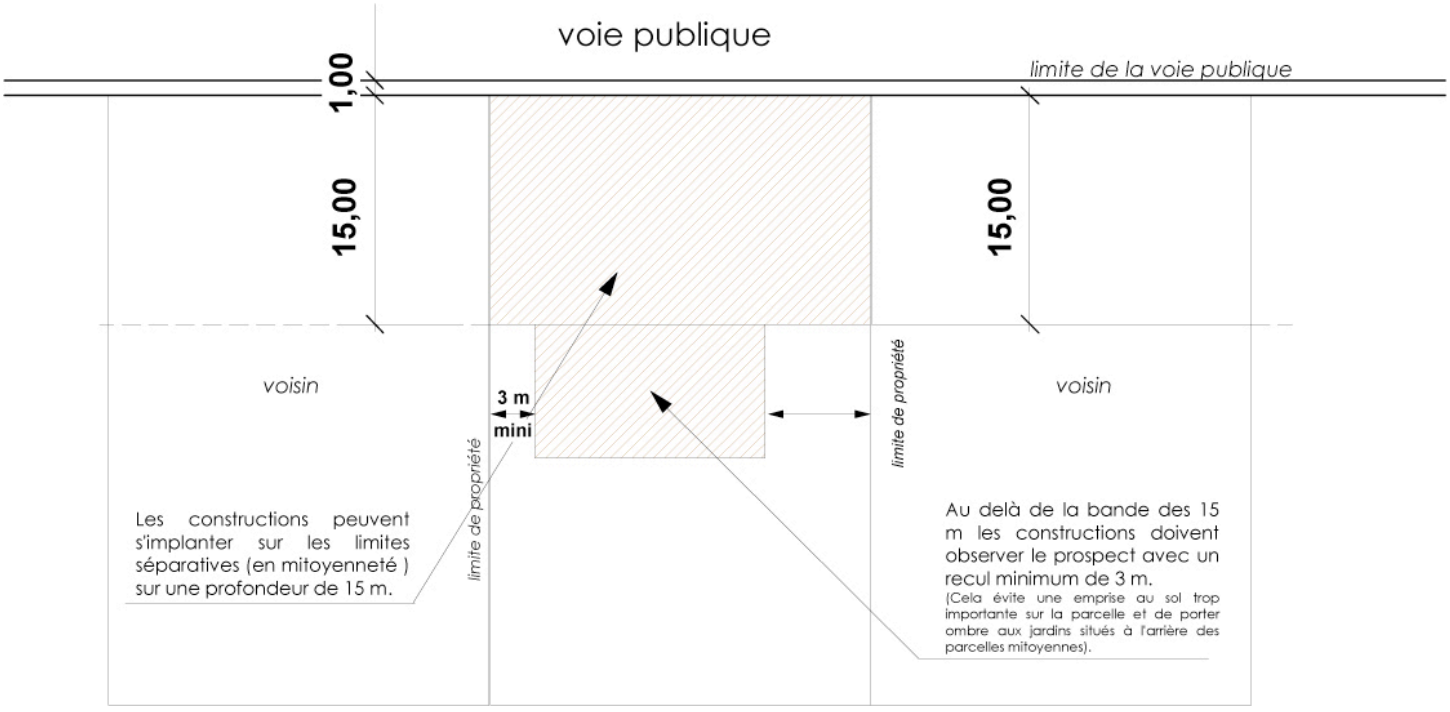
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative lorsque :
- Les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété dans la bande des 15 m.
- Les constructions sont implantées au-delà de la bande des 15 m.

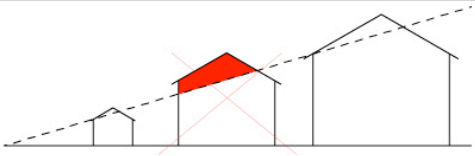
RECULS DANS LA BANDE DES 15 M
ZONE UA

CAS n°2

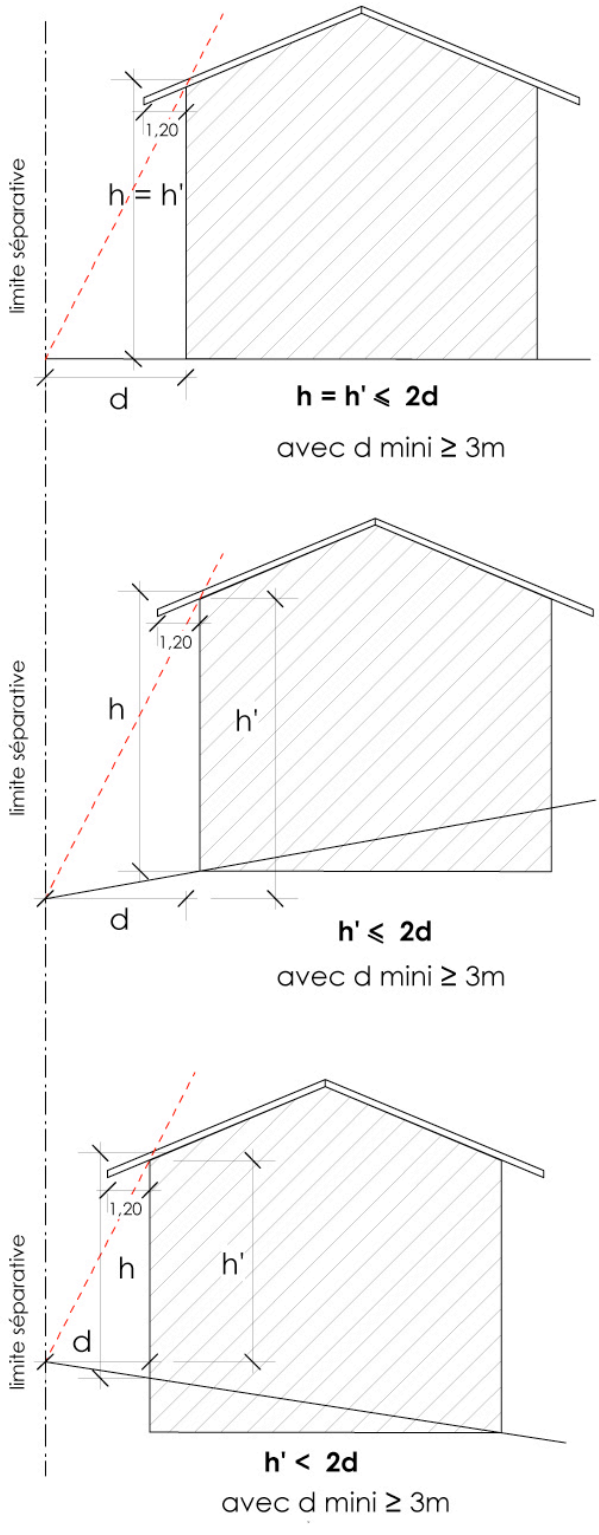


CAS n°3





HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE UA



Articles UA7 et UA10

Généralités :

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

UA7-2 : **IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives au delà de la bande des 15m ou si les constructions ne joignent pas les limite séparative de propriété**

Recul minimum d ≥ 3m

UA10-2-3 : **HAUTEUR RELATIVE par rapport aux limites séparatives au delà de la bande des 15 m ou si les constructions ne joignent pas les limite séparative de propriété**

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.

A titre d'exemples :

La construction a une hauteur de 8 m à la sablière. Elle doit donc être implantée à 4 m minimum de la limite séparative.

Si la construction faisait 10 m, elle devrait être à 5 m et ainsi de suite.

A noter qu'il s'agit d'une différence d'altitude et que la pente entre en ligne de compte.
Dans le cas de terrain en pente (voir croquis), une constuction peut s'implanter plus près de la limite séparative amont que de la limite aval.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
P.L.U. DE LE LYAUD

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UB

Avec Secteur UBh

La zone UB est définie dans le rapport de présentation comme zone résidentielle de densité moyenne. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de moyenne densité tout en permettant certaines occupations et utilisations du sol compatibles avec ce dernier.

Le secteur UBh ajoute aux caractéristiques de la zone UB la prise en compte du périmètre de captage rapproché des ressources d'eau potable ou présence d'eau à faible profondeur, conformément aux annexes sanitaires.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

• Les constructions et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

Notamment :

• Les constructions suivantes :
- les entrepôts
- les établissements artisanaux (sauf ceux présentant des nuisances pour l'habitat)
- Les commerces autres que ceux de proximité (sous réserve que la surface de vente soit limitée à 200 m²).
- les établissements industriels
- les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière

• L'ouverture et l'exploitation de carrières

• Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

• Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UB1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

• Les établissements artisanaux en cœur d'agglomération : si l'activité ne présente pas de nuisances pour l'habitat.

• Les commerces : s'ils sont de proximité ou de détail et que leur surface ne dépasse pas 200 m².

• Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement : seulement celles liées aux commerces de proximité.

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 5 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

• Autres cas :

1. Les légères extensions des bâtiments existants nonobstant les articles 1, 2, 4, 5, 10 et 12 du règlement de la zone UB seront limitées à 20% de la SDP.

2. Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable (bâtiments cerclés en bleu), le volume total pourra être aménagé sous réserve de respecter le caractère d'origine du bâtiment.

3. Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées sont limitées à une annexe fonctionnelle supplémentaire à celles qui sont existantes, à la date de l'approbation de l'élaboration du PLU à condition que le nombre total d'annexes fonctionnelles ne soit pas supérieur à trois par unité foncière.
En cas de division du terrain en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque terrain issu de la division.
Leurs annexes fonctionnelles pourront être réalisées dans le volume principal existant ou à l'extérieur, si elles sont enterrées, ou dans un autre volume existant.
Sera considérée comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.

• Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la sécurité du bâti ou de son environnement immédiat.
- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dite règles ou qui sont sans effet à leur égard et d'en améliorer la sécurité.

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 UB2.
- s'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UB2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UB6 ou UB7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

• Constructions existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) :
Telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle bleu, peuvent être réhabilités, nonobstant les dispositions des articles UB 6 à UB 10, UB 14, dans la mesure où leur volume et les murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture. Seules les extensions limitées ne portant pas atteintes à leur aspect architectural sont admises.

• Permis de démolir :
En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments identifiés sur les plans de zonage (cercle bleu).

• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :
Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs d'aléas forts sont interdites, sauf si des aménagements de protection contre les risques de chutes de pierres, de glissements de terrain ou de crues torrentielles sont réalisées (voir plan de zonage et dossier communal synthétique).
Nota : Les façades au pied du rocher de Cez devront prendre en compte la réalisation de protections contre les chutes de pierres (cf article 18 du dossier communal synthétique de décembre 2003).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :
Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone UB ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Les articles 3 à 13 du règlement de la zone UB ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

ARTICLE UB 3 - ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :
Les terrains d'assiette de construction 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 chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur.
Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

• Conditions de raccordement :

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 pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur 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 5 %.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public 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 ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
En absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes en vigueur, sera mis en place (voir annexes sanitaires).

b - Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales propriété de la voirie publique.

Les différentes solutions techniques étant exigées au choix, soit cumulativement ou soit seules, lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) 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) 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,
- et dans la moindre mesure la création de noues de surfaces (fossés) à la place des collecteurs circulaires (mesure complémentaire).

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention (18 l pour 1 m² de surface imperméabilisée : toiture, voirie avec enrobé…), devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha (voir annexes sanitaires).
De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking…).

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Secteur UBh

4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public 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 ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
Pour les piscines, la vidange se fera dans le réseau E.P. et les eaux de lavage seront rejetées dans le réseau E.U.

b - Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux). Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique.
Voir annexes sanitaires, notice Eaux pluviales,

Les différentes solutions techniques étant exigées au choix, soit cumulativement ou soit seules, lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) 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) 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,
- et dans la moindre mesure la création de noues de surfaces (fossés) à la place des collecteurs circulaires (mesure complémentaire).

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention (18 l pour 1 m² de surface imperméabilisée : toiture, voirie avec enrobé…),, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites dans le schéma directeur des eaux pluviales (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P..

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain, sauf dans le cas ou l'assainissement autonome est autorisé avec des prescriptions techniques de surfaces conformes à la réglementation (voir annexes sanitaires).

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-1. 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 (lotissements...).

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, le recul est défini par le prospect (article 10-2).

6-2. IMPLANTATION

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

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes) pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION

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.
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

7-3. ANNEXES

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 jusqu'à 1 m de la limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface d'emprise au sol soit limitée à 40 m^2 maximum.

7-4. RECUL PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à la carte des aléas dans laquelle la parcelle concernée se situe (voir schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,25.
Un coefficient espaces verts (CBS : coefficient du biotope de surface) est imposé avec un pourcentage minimum de 60% d'espace en pleine terre, par rapport à la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0. Généralités

Les hauteurs ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques de faible emprise et indispensables à l'activité ou au fonctionnement de la construction (cheminée, cage d'ascenseur, antenne, capteur solaire…)

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de la construction mesurée de la couverture du toit au terrain naturel, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 9 m.
Pour les légères extensions du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée.

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-1. 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 :

10-2-2. 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.

10-2-3. Par rapport aux limites séparatives :

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.
Ces règles peuvent être dérogées dans les cas énoncés à l'art UB7.

Dans le cas où l'article UB7 autorise ou impose l'implantation des constructions sur une limite latérale, cette règle ne s'applique pas à l'égard des points de la limite d'une propriété privée voisine situés à une distance de la construction projetée inférieure à la moitié de la hauteur définie à l'article UB10 - 1.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UB7.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. 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 avoisinant ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus...) hors stationnements enterrés.
La hauteur des remblais est limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel sans que le pied du remblai soit à moins de 2 m de la limite de propriété.
Les affouillements sont limités pour l'accès des garages ou caves à une profondeur (hauteur) de 2,60 m maximum par rapport au terrain naturel.

11-3. ASPECT DES FACADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.
Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.
Les teintes vives et le blanc sont interdits.

11-4. ASPECT DES TOITURES

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 % et 80 %.

Les matériaux de couverture doivent être en rapport avec l'existant environnant (nuances en camaïeu admise).
Les toits-terrasses de transition et de jonction sont autorisés à condition que leur superficie ne dépasse pas 20 % de la surface totale de la toiture.
Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf si leur dimension est disproportionnée par rapport à la volumétrie générale de la construction.

Pour les serres d'agrément, les couvertures de piscines et les vérandas, le pourcentage de la pente de toiture n'est pas limité et l'aspect de la couverture peut être transparent, opaque ou identique à la teinte de l'habitation ou du bâtiment principal.

11-5. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie (50% minimum de vide en bordure du domaine public) comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.
Dans le cas où le mur de clôture constitue un effet de clos ou de mur d'enceinte, reprenant la typologie d'un bâti voisin constituant un ensemble remarquable, en bordure du domaine public, on pourra admettre la réalisation d'un mur bahut de plus grande hauteur, proche de celle du mur voisin.
Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (charmilles, etc...) les haies régulières de conifères (thuya...) sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m conformément au code civil.

En bordure de l'emprise publique, elles devront s'inscrire dans la continuité typologique du caractère de l'espace public existant.

ARTICLE UB 12 - 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. Une aire de retournement sur la parcelle est imposée au-delà de 2 constructions et de 2 logements.

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
  - 2 places de stationnement minimum par logement dont la moitié sera couverte ou intégrée dans le volume principal de la construction.
  - 1 place de parking de 1 m² minimum pour les deux roues devra être aménagée sur la parcelle privée, pour chaque logement.
  - 1 place minimum de stationnement par logement social sans qu'elle ne soit obligatoirement couverte et sans seuil de SP (surface de plancher).

- ***Pour les constructions à usage de bureaux :***
  - 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de plancher.

- ***Pour les hébergements hôteliers et restaurants :***
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant.

- ***Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de proximité:***
  - la surface de vente devra être inférieure à 200 m^2. Il est prévu 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente.
  - Une place de livraison (zone de déchargement) est imposée pour toute surface commerciale de plus de 20 m².

- ***Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :***
  L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

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.

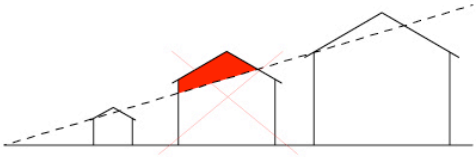
ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés d'espèces locales (vergers, haies vives..), d'aires de jeux et de local poubelles. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. Un arbre de haute tige sera imposé par tranches de 4 places de parking.

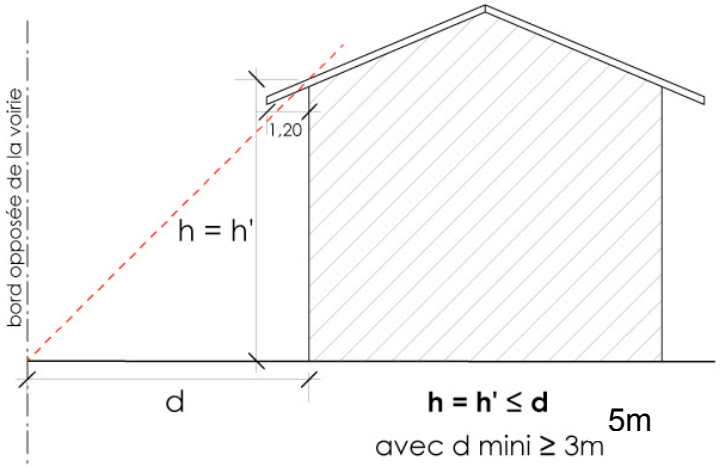
Un coefficient espaces verts (CBS : coefficient du biotope de surface) est imposé avec un pourcentage minimum de 60% d'espace en pleine terre, par rapport à la surface totale de la parcelle.

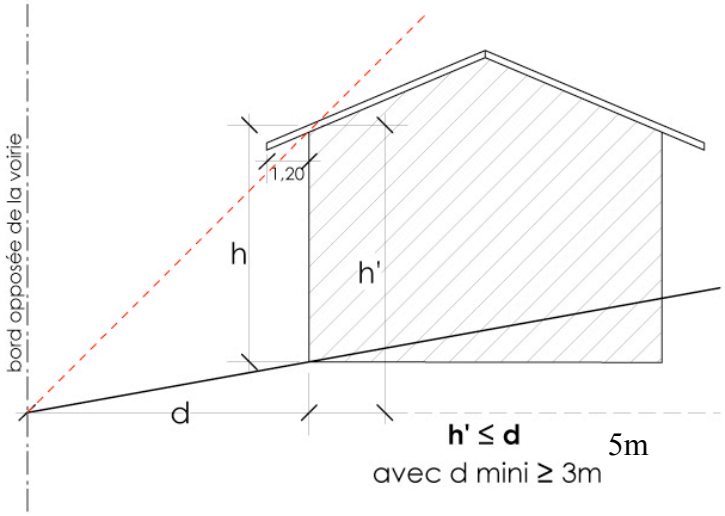
Il est notamment exigé, dans les cas suivants :

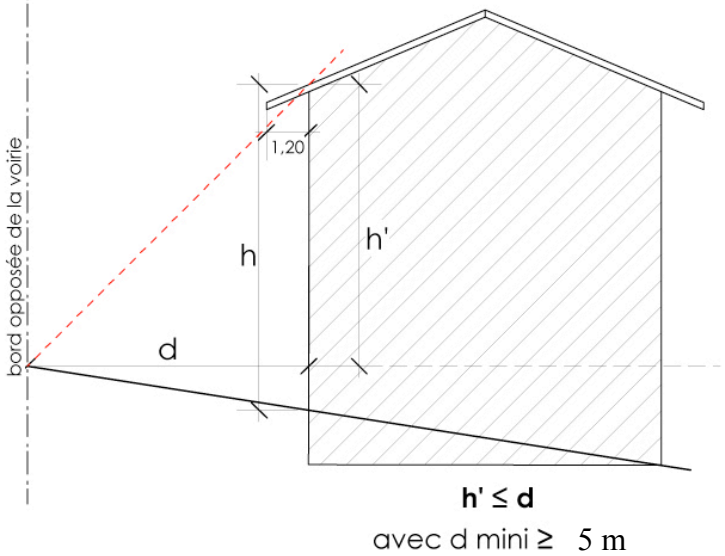
- Une opération comprenant au moins 6 logements groupés ou non, doit recevoir sur au moins 10 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux ou de rencontre; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.



HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE UB







Articles UB6 et UB10

Généralités :

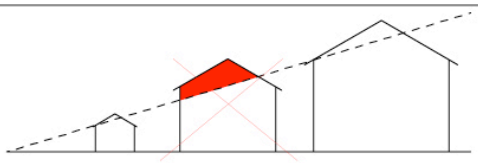
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles.

UB6-2 : **IMPLANTATION par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :**

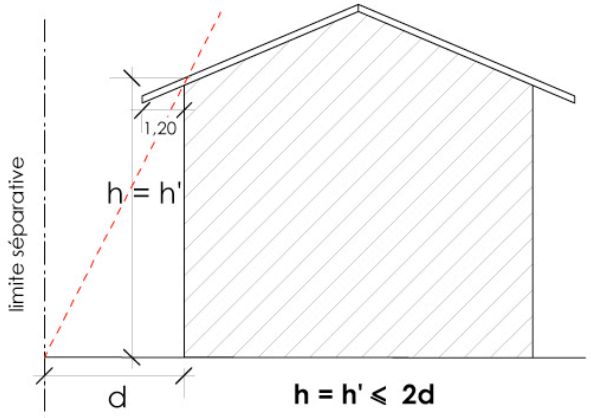
Recul minimum d ≥ 5 m

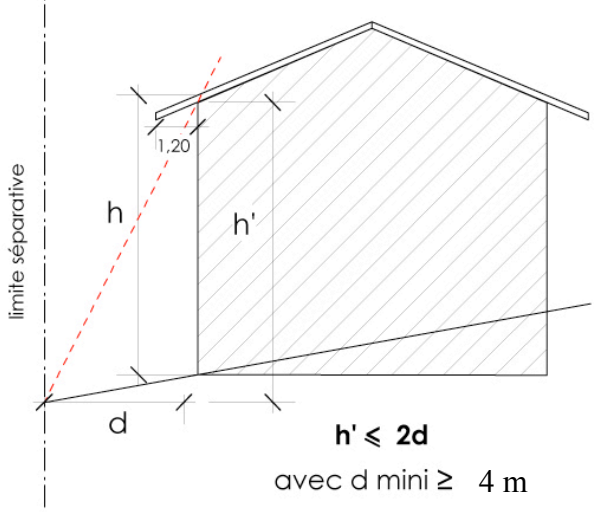
UB10-2-2 : **HAUTEUR RELATIVE par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :**

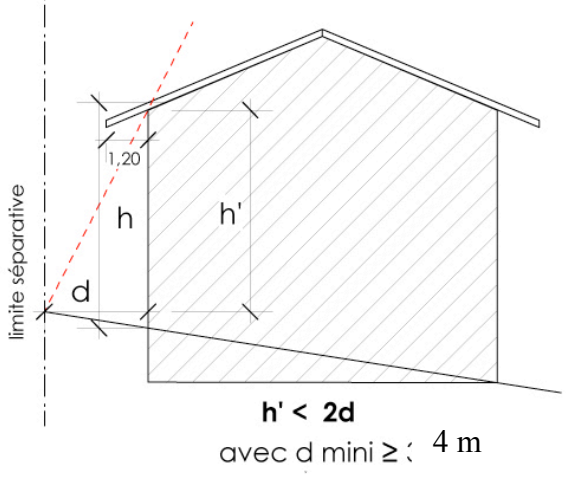
La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE UB







Articles UB7 et UB10

Généralités :

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

UB7-2 : **IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives** :

Recul minimum d ≥ 4 m

UB10-2-3 : **HAUTEUR RELATIVE par rapport aux limites séparatives** :

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
P.L.U. DE LE LYAUD

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UE

La zone UE est définie dans le rapport de présentation comme zone à vocation de constructions d'intérêt collectif, de logements avec au moins 25% de logements locatifs aidés, d'équipements ou d'espaces publics.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

• Les constructions et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

Notamment :

• Les constructions suivantes :
- les entrepôts
- les établissements artisanaux
- les établissements industriels
- les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière

• L'ouverture et l'exploitation de carrières

• Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

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

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

. Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UE 1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone d'équipements publics ou privés d'intérêt général tel que défini dans le rapport de présentation et dont la vocation est destinée aux espaces ou équipements publics ainsi que tous aménagements publics, ou de constructions d'intérêt collectif.

. Les affouillements et exhaussements de sol : si soumis à autorisation et nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 4 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

• Permis de démolir

En vertu de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (secteur ou cercle bleu)..

• Autres cas

1. Les légères extensions des bâtiments existants nonobstant les articles 1, 2, 4, 5, 10 et 12 du règlement de la zone UE.

2. Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable (bâtiments cerclés en bleu), le volume total pourra être aménagé sous réserve de respecter le caractère d'origine du bâtiment.

3. Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées sont limitées à une annexe fonctionnelle supplémentaire à celles qui sont existantes, à la date de l'approbation de l'élaboration du PLU à condition que le nombre total d'annexes fonctionnelles ne soit pas supérieur à trois par unité foncière.
En cas de division du terrain en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque terrain issu de la division.
Leurs annexes fonctionnelles pourront être réalisées dans le volume principal existant ou à l'extérieur, si elles sont enterrées, ou dans un autre volume existant.
Sera considérée comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement, 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 UE 3 - ACCES et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.
L'emprise minimum de la plate-forme des voies nouvelles est de 5 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. La pente devra permettre l'accès à tous les véhicules et un raccordement aisé sur la voie principale sera exigé (pente de 5 % maximum sur 5 m).
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
Pour les piscines, la vidange se fera dans le réseau E.P. et les eaux de lavage seront rejetées dans le réseau E.U.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux). Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique.
Voir annexes sanitaires, notice Eaux pluviales,

Les différentes solutions techniques étant exigées au choix, soit cumulativement ou soit seules, lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) 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) 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,
- et dans la moindre mesure la création de noues de surfaces (fossés) à la place des collecteurs circulaires (mesure complémentaire).

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention (18 l pour 1 m² de surface imperméabilisée : toiture, voirie avec enrobé…),, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites dans le schéma directeur des eaux pluviales (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P..

4-3. RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains, permettant la dissimulation des fils ou câbles.
Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains.
Les nouvelles constructions devront se raccorder au réseau câblé communal.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6-1. 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, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-2. IMPLANTATION

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, le recul est défini par le prospect (article 10-2).

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1. IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 4 m. Les distances s'appliquent également à la limite des voies privées.
Constitue une voie privée une voie ou chemin desservant plusieurs bâtiments non concernés par l'opération
Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-2. ANNEXES

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 jusqu'en limite de la

parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface d'emprise au sol soit limitée à 40 m^2 maximum.

7-3. RECUL PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et du terrain recomposé avant et après terrassement, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.
Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 m.

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospect)

10-2-1. Généralités
Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-2. 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.

10-2-3. Par rapport aux limites séparatives
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 fonctionnelles évoquées à l'article UE 7.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur préserver le caractère du site.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet au bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le terrain naturel doit être préservé ; les effets de butte et les ouvrages de soutènement sont limités à 1m au maximum.
Les constructions doivent établir des relations paysagères harmonieuses les unes par rapport aux autres.

11-3. VOLUMETRIE

Les volumes seront simples et adaptés à la topographie du terrain.

11-4. ASPECT DES TOITURES

- La pente sera comprise entre 35 % à 100 %. Dans le cas de travaux sur un bâti existant le pourcentage de la pente des toits sera identique à la toiture existante.
- La toiture sera à 2 pans minimum.
- Les matériaux de toitures seront d'une teinte en harmonie avec le secteur environnant.

Pour les serres d'agrément, les couvertures de piscines et les vérandas, le pourcentage de la pente de toiture n'est pas limité et l'aspect de la couverture peut être transparent, opaque ou identique à la teinte de l'habitation ou du bâtiment principal.

11-5. ASPECT DES FACADES

- Utilisation d'une gamme limitée de matériaux.
- L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

11-6. ACCES ET ABORDS

- Les accès seront limités et le plus discret possible et participeront au caractère rural du paysage.
- Les revêtements bitumineux seront limités au strict nécessaire.

11-8. ANNEXES ET GARAGES

- Ils doivent reprendre les caractéristiques architecturales générales du bâtiment principal et participer à l'esthétique générale du paysage.
- Les garages seront de préférence, soit enterrés, soit intégrés à une construction ou regroupés sous porche(s) ouvert(s) non fermé(s).

11-9. ASPECT DES CLÔTURES

a) Les clôtures doivent limiter toute parcellisation du paysage.
Elles doivent être constituées par des grilles, grillages, palissades bois ou tous autres dispositifs à claire-voie avec une surface ajourée de minimum 40% (en vue de face) comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

b) Hauteur
La hauteur des clôtures (avec ou sans mur bahut) doit être inférieure ou égale à 1,80m hors tout.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres, seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.
Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes de variété locale traditionnelle et caduque, de hauteur et floraison diverses.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
P.L.U. DE LE LYAUD

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AU avec indices

Comportant les secteurs AUa, AUb, AUbh,

Les zones AU avec indices sont définies dans le rapport de présentation comme zones à vocation urbaine mais actuellement insuffisamment équipées.

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

ARTICLE AUi 1 avec indices - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

Pour chaque secteur les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
Pour les secteurs AUbh : règles de la zone UBh

ARTICLE AUi 2 avec indices - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Pour qu'une opération soit admise dans ces zones, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et aux équipements publics.
Insuffisamment équipées, elles pourront être rendues constructibles, par la réalisation des équipements nécessaires.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
Pour les secteurs AUbh : règles de la zone UBh

• Conditions de déblocage :

Toute opération doit se réaliser avec un plan et un programme général d'aménagement, sans faire obstacle à l'organisation future du secteur, notamment en termes de voirie et de réseaux.
Toutefois, pour le bâti existant, non concerné par ces plans et programmes généraux d'aménagement, la réhabilitation et l'extension de ce dernier sont autorisées.

Pour les secteurs concernés par une OAP :
Les opérations d'aménagement doivent se réaliser sur la totalité de la zone ou par secteurs (se reporter au document « 4- Orientations d'aménagement et de programmation») et en respecter l'esprit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque secteur les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
Pour les secteurs AUbh : règles de la zone UBh

ARTICLE AUi 3 avec indices - ACCES et VOIRIE

Pour chaque secteur :
Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
Pour les secteurs AUbh : règles de la zone UBh

Pour les secteurs concernés par une OAP :
Les opérations d'aménagement et de programmation doivent se réaliser dans l'esprit du schéma de l'O.A.P (se reporter au document « 4 – Orientations d'aménagement et de programmation »).

ARTICLE AUi 4 avec indices - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
Pour les secteurs AUbh : règles de la zone UBh

ARTICLE AUi 5 avec indices - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
Pour les secteurs AUbh : règles de la zone UBh

ARTICLE AUi 6 à 13 avec indices

Pour chacun de ces 8 articles et pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
Pour les secteurs AUbh : règles de la zone UBh

Pour les secteurs concernés par une OAP :

Les opérations d'aménagement et de programmation doivent se réaliser dans l'esprit du schéma de l'O.A.P.(se reporter au document « 4 – Orientations d'aménagement et de programmation»).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES INSUFFISAMENT EQUIPEES

DU P.L.U. DE LE LYAUD

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AUe

La zone AUe est définie dans le rapport de présentation comme zone à vocation d'équipements publics et autre équipement d'intérêt collectif et logements avec au moins 25% de logements locatifs aidés, mais actuellement insuffisamment équipée.
Elle est soumise dans sa totalité à l'O.A.P.5.

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

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

• Les constructions et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

Notamment :

• Les constructions suivantes :
- les entrepôts
- les établissements artisanaux
- les établissements industriels
- les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière

• L'ouverture et l'exploitation de carrières

• Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

. Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article AUe 1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone d'équipements publics ou privés d'intérêt général tel que défini dans le rapport de présentation et dont la vocation est destinée au développement de logements locatifs aidés, de logements intergénérationnels, de parkings publics ainsi que tous locaux et aménagements publics.

. Les affouillements et exhaussements de sol : si soumis à autorisation et nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 4 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

• Autres cas

1. Les légères extensions des bâtiments existants nonobstant les articles 1, 2, 4, 5, 10 et 12 du règlement de la zone AUe, dans la limite de 20% de la SDP..

2. Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées sont limitées à une annexe fonctionnelle supplémentaire à celles qui sont existantes, à la date de l'approbation de l'élaboration du PLU à condition que le nombre total d'annexes fonctionnelles ne soit pas supérieur à trois par unité foncière.
En cas de division du terrain en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque terrain issu de la division.
Leurs annexes fonctionnelles pourront être réalisées dans le volume principal existant ou à l'extérieur, si elles sont enterrées, ou dans un autre volume existant.
Sera considérée comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :
Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement, 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 AUe 3 - ACCES et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.
L'emprise minimum de la plate-forme des voies nouvelles est de 5 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. La pente devra permettre l'accès à tous les véhicules et un raccordement aisé sur la voie principale sera exigé (pente de 5 % maximum sur 5 m).
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
Pour les piscines, la vidange se fera dans le réseau E.P. et les eaux de lavage seront rejetées dans le réseau E.U.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux). Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique.
Voir annexes sanitaires, notice Eaux pluviales,

Les différentes solutions techniques étant exigées au choix, soit cumulativement ou soit seules, lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) 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) 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,
- et dans la moindre mesure la création de noues de surfaces (fossés) à la place des collecteurs circulaires (mesure complémentaire).

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention (18 l pour 1 m² de surface imperméabilisée : toiture, voirie avec enrobé…),, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites dans le schéma directeur des eaux pluviales (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P..

4-3. RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains, permettant la dissimulation des fils ou câbles.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-1. 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, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-2. 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, le recul est défini par le prospect (article 10-2).

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité.

6-4. ANNEXES

Les garages en annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite du domaine public, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m au faîtage et que les garages ne soient pas accessibles depuis la R.D. n° 35.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1. IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 4 m. Les distances s'appliquent également à la limite des voies privées.
Constitue une voie privée une voie ou chemin desservant plusieurs bâtiments non concernés par l'opération
Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-2. ANNEXES

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 jusqu'à 1 m de la limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface d'emprise au sol soit limitée à 40 m^2 maximum.

7-3. RECUL PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.55 pour le secteur 2 et à 0.40 pour le secteur 3 de l'O.A.P. 5.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.
Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 m pour le secteur 2 et 12 m pour le secteur 3 de l'O.A.P. 5..

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospect)

10-2-1. Généralités
Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-2. 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.

10-2-3. Par rapport aux limites séparatives
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 fonctionnelles évoquées à l'article AUe 7.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur préserver le caractère du site.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet au bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent établir des relations paysagères harmonieuses les unes par rapport aux autres.

11-3. VOLUMETRIE

Les volumes seront simples et adaptés à la topographie du terrain réaménagé. Afin de limiter l'effet visuel de la plateforme du talus, une haie sera implantée au pied de celui-ci, en bordure de la zone agricole.

11-4. ASPECT DES TOITURES

- La pente sera comprise entre 35 % à 100 %. Dans le cas de travaux sur un bâti existant le pourcentage de la pente des toits sera identique à la toiture existante.
- La toiture sera à 2 pans minimum..
- Les matériaux de toitures seront d'une teinte en harmonie avec le secteur environnant.

Les toits-terrasses de transition et de jonction sont autorisés à condition que leur superficie ne dépasse pas 20 % de la surface totale de la toiture.
Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf si leur dimension est disproportionnée par rapport à la volumétrie générale de la construction.

11-5. ASPECT DES FACADES

- Utilisation d'une gamme limitée de matériaux.
- L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

11-6. ACCES ET ABORDS

- Les accès seront limités et le plus discret possible.
- Les revêtements imperméables seront limités au strict nécessaire.

11-8. ANNEXES ET GARAGES

- Ils doivent reprendre les caractéristiques architecturales générales du bâtiment principal et participer à l'esthétique générale du paysage.
- Les garages pourront être soit enterrés, soit intégrés à la construction ou non accolés comme indiqué sur l'O.A.P.5.

11-9. ASPECT DES CLÔTURES

a) Les clôtures doivent limiter toute parcellisation du paysage.
Elles doivent être constituées par des grilles, grillages, palissades bois ou tous autres dispositifs à claire-voie avec une surface ajourée de minimum 40% (en vue de face) comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

b) Hauteur
La hauteur des clôtures (avec ou sans mur bahut) doit être inférieure ou égale à 1,80m hors tout.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages, conformément au schéma de l'O.A.P. 5.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres, seront définies pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.
Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes de variété locale traditionnelle et caduque, de hauteur et floraison diverses.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
P.L.U. DE LE LYAUD

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A

Comportant les secteurs Ap, Agv, Ah

Les zones A sont définies dans le rapport de présentation comme zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Le secteur Ah identifie les périmètres rapprochés des captages, où les épandages ne sont pas autorisés.
Le secteur Agv est dédié aux gens du voyage en voie de sédentarisation.
Le secteur AP concerne des espaces où le paysage mérite d'être préservé en l'état sans qu'aucune construction nouvelle ne soit réalisée.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

• Toutes les constructions nouvelles excepté celles prévues à l'article A2 et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

Notamment :

• Les constructions suivantes :
- les habitations (sauf conditions particulières ci-après)
- les entrepôts
- les établissements artisanaux
- les établissements industriels
- les commerces

• L'ouverture et l'exploitation de carrières

• Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

Cas des zones humides repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 :

« Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....) ».

Secteur Ah :

Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Ah2.

Secteur Agv :
Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Agv2.

Secteur Ap :
Toutes les constructions nouvelles et aménagements.

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

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

• Constructions et installations agricoles et forestières :
Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et forestière, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

• Vente directe à la ferme (circuit court) :
Sous réserve d'être situés dans l'un des bâtiments de l'exploitation et de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières. Les constructions destinées à la transformation et au commerce sont admises à condition que l'activité de transformation soit déclarée au répertoire des métiers par rapport à ces extensions en lien avec la production agricole.

• Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans le rapport de présentation,
- nécessité que d'autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation soient préexistants.
- autorisation d'un seul bâtiment à usage de logements par exploitation intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes) : dans tous les cas, la surface cumulée de logements ne devra pas dépasser 60 m² de surface de plancher par exploitation,
- sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation *(sauf impossibilité).*

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :
La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 5 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

• Permis de démolir :
En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loi n°93-24 du 08/01/1993), la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments identifiés sur les plans de zonage (cercle bleu).

• Constructions existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) :
Telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle bleu, peuvent être réhabilités, nonobstant les dispositions des articles A 6 à A 10, dans la mesure où leur volume et les murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture. Seules les extensions limitées ne portant pas atteintes à leur aspect architectural sont admises.

• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

• Affouillements et exhaussements :
Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Habitat diffus existant :
Seules sont autorisées les extensions limitées, sans qu'elles soient cumulatives sur une seule construction, à 50 % de la S.D.P., jusqu'à 50 m², puis de 30 %, de 50 m² à 100 m² et 20 % au-delà de 100 m², en regard de leur S.D.P. existante, à la date d'approbation du PLU.

• Les annexes fonctionnelles et piscine des constructions existantes :
Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m² par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûcher, boxes à animaux domestiques) et les piscines d'une surface inférieure ou égale à 50 m² ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à moins de10 m de l'habitation, dans la limite d'une annexe et d'une piscine par habitation existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs en aléas forts sont interdites.

Secteur Ah :

• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Secteur Agv :

• Les constructions et installations autorisées :
Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage tels sanitaires, bâtiment d'accueil, locaux poubelles sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :
Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Les articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

ARTICLE A 3 – ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :
Les terrains d'assiette de construction 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 chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

• Conditions de raccordement :
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 pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur 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 5 %.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, à l'accueil du public, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le code de la santé publique. Pour les usages collectifs et notamment les établissements recevant du public ; l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées
Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée 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. L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur (voir les annexes sanitaires, notamment pour les habitations existantes). L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Secteur Ah :

Tout rejet d'eaux usées y compris d'eaux usées après traitement est interdit.

Secteur Ap :

Sans objet.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique. Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales propriété de la voirie publique.

Les différentes solutions techniques étant exigées au choix, soit cumulativement ou soit seules, lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) 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,
- Mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé,
- et dans la moindre mesure la création de noues de surfaces (fossés) à la place des collecteurs circulaires (mesure complémentaire).

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention (18 l pour 1 m² de surface imperméabilisée : toiture, voirie avec enrobé…), devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha. (voir annexes sanitaires, notamment pour les habitations existantes)

Secteur Ah :

Tout rejet d'eaux pluviales doit être compatible avec la nature du sol.

Secteur Ap :

Sans objet.

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

6-1. 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 et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article A2, les constructions peuvent être implantées à 5 m de l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

6-3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES VOIES DEPARTEMENTALES

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération (art. R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme) :

- Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

6-4. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes) pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION

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

7-3. RECUL PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à la carte des aléas dans laquelle la parcelle concernée se situe (voir schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité, sauf pour les habitations et leurs annexes où il est limité à 0.20.

Secteurs Ah :

Sans objet

Secteurs Agv :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,10.

Secteurs Ap :

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0. Généralités

Les hauteurs ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques de faible emprise et indispensables à l'activité ou au fonctionnement de la construction (cheminée, cage d'ascenseur, antenne, capteur solaire…)

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions devra être compatible avec leur destination. Elle est mesurée à partir du terrain naturel.
La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m.
La hauteur des constructions repérées au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme est limitée à la hauteur du volume existant.
La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les logements de fonction les règlements applicables sont ceux de la zone UB, à moins que l'habitation soit incluse dans le volume agricole.

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-1. 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 :

10-2-2. 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 ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-3. Par rapport aux limites séparatives :

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.

Secteurs Ah :

Sans objet

Secteur Agv :
La hauteur des constructions est limitée à 4,50 m au faîtage sur la couverture par rapport au terrain naturel avant terrassement.
En cas de réhabilitation et de légère extension, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Secteurs Ap :

Sans objet

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. 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 et paysagères.

11-2 - 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.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

11-3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

La hauteur des remblais est limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les affouillements sont limités pour l'accès des garages ou caves à une profondeur (hauteur) de 2,60 m maximum par rapport au terrain naturel.

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

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

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

Pour les bâtiments agricoles et leurs annexes touristiques ou de vente directe (circuit court) :

. Les toitures seront obligatoirement à deux pans de teinte gris pierre ou brun, les croupes sont autorisées.
. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes accolées aux bâtiments agricoles.
. Les pentes devront être comprises entre 25 et 60 %.
. Les façades devront être de teintes foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les bâtiments d'habitations sont régis par les règlements de la zone UB.

Secteurs Ah :

Sans objet

Secteurs Ap :

Sans objet

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.
Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE A 13 - PLANTATIONS.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc...).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE CARRIERES
PLU du LYAUD

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE CARRIERES

AC

Comprenant le secteur ACh

Les zones AC sont définies dans le rapport de présentation comme le secteur de la commune, dédié à l'exploitation de la carrière pour l'extraction de matériaux pour le B.T.P. et constituant une installation classée pour la protection de l'environnement.

La zone Ach prend en compte le périmètre rapproché du captage de « Prat Quemond » nécessitant un mode d'exploitation adapté compatible avec la protection du captage et prenant en compte l'arrêté préfectoral établissant les périmètres de protection.

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

Article AC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

. Toutes les constructions nouvelles excepté celles prévues à l'article AC 2.

Pour le secteur ACh :

Toutes les occupations et utilisations excepté celles prévues à l'article AC 2.

Article AC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-0 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition de :

- respecter le caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation ;

2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

• Activité ICPE selon le réglementation en vigueur (déclaration, enregistrement ou autorisation des services préfectoraux avant le retour à l'activté agricole ou à un espace boisé).

• Occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, conformément à l'arrêté préfectoral autorisant l'activité, la remise en état des terrains pour la poursuite d'une activité agricole.

- les installations et constructions strictement nécessaires à l'activité d'exploitation de carrière.
- les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité précitée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, après l'exploitation et la remise en état, à condition qu'il soit éloigné de plus de plus de 400 m des limites des périmètres immédiats.

- Les coupes et abattages d'arbres.

- Les défrichements.

• Occupations et utilisations du sol suivantes admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessitent une autorisation, à condition :
  - qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'activité d'exploitation de carrière, et qu'ils fassent l'objet d'un réaménagement ultérieur dans les conditions définies à l'article AC 13 ;
  - qu'ils soient nécessaires à l'aménagement d'un accès au site d'exploitation de la carrière ;
  - ou qu'ils soient réalisés dans le cadre des travaux de remise en état du site après exploitation.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article AC 11.

<u>Pour le secteur ACh</u> :

• Activité ICPE selon le réglementation en vigueur (déclaration, enregistrement ou autorisation des services préfectoraux avant le retour à l'activté agricole ou à un espace boisé).

• Occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, conformément à l'arrêté préfectoral autorisant l'activité, la remise en état des terrains pour la poursuite d'une activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, après l'exploitation et la remise en état, à condition qu'il soit éloigné de plus de plus de 400 m des limites des périmètres.

- Les coupes et abattages d'arbres.

- Les défrichements.

• Occupations et utilisations du sol suivantes admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sol si :
  - ils sont nécessaires et indispensables à l'activité d'exploitation de carrière, et s'ils font l'objet d'un réaménagement ultérieur dans les conditions définies à l'article AC 13 ;
  - ils sont nécessaires à l'aménagement d'un accès au site d'exploitation de la carrière ;
  - ils sont réalisés dans le cadre des travaux de remise en état du site après exploitation.
  - ils sont réalisés dans le respect des contraintes de protection du périmètre de captage de « Prat-Quemond», conformément à l'arrêté préfectoral établissant les périmètres de protection des captages.

- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article AC 11.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AC 3 – ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

• Conditions de raccordement :

La création d'un accès nouveau ou la modifcation des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Article AC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par un captage privé répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

L'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel. L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur. (voir les annexes sanitaires)

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Pour le secteur ACh :

Tout rejet d'eaux usées y compris d'eaux usées après traitement est interdit, conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur établissant les périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation humaine.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure. (voir les annexes sanitaires)

Tout rejet d'eaux pluviales doit être compatible avec la nature du sol.

Article AC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article AC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GÉNÉRALITÉS

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

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre, sous réserve qu'il soit éloigné d'une distance de plus de 400 m des limites des périmètres immédiats, conformément à l'arrêté préfectoral établissant les périmètres de protection de captage de Prat-Quemond.

6-1 - IMPLANTATION

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux emprises publiques et aux voies, et notamment par rapport à la voie communale n°11, sous réserve qu'il soit éloigné d'une distance de plus de 400 m des limites des périmètres immédiats, conformément à l'arrêté préfectoral établissant les périmètres de protection de captage de Prat-Quemond.

Article AC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article AC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article AC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article AC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article AC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent limiter leur impact sur le site en recherchant la meilleure intégration, par leur implantation ou leur aspect extérieur.

Article AC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Article AC 13 - ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

Au cours et au terme de l'exploitation, le site devra faire l'objet d'une remise en état compatible avec l'activité agricole et les continuités paysagères.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
PLU DE LE LYAUD

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

N

Comportant les secteurs Ne, Nh, Nhi, Npt

Les zones N sont définies dans le rapport de présentation comme les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des espaces naturels, des sites et des paysages, ainsi que la présence de risques naturels.

La zone Ne est une zone naturelle d'équipements de sports et loisirs.
La zone Nh est une zone naturelle de protection des captages en périmètre rapproché.
La zone Nhi est une zone naturelle de protection stricte des captages en périmètre immédiat.
La zone Npt est une zone humide naturelle dédiée aux loisirs et tourisme dans le cadre du Géoparc du Chablais.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

• Toutes les constructions nouvelles excepté celles prévues à l'article N2 et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

• L'ouverture et l'exploitation de carrières

• Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

Cas des zones humides repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 :

« Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....) ».

Secteur Ne :
Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Ne2.

Secteur Nh et Nhi :
Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone Nh ou Nhi, exceptés ceux prévus à l'article Nh et Nhi.

Cas des zones humides repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 :

« Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....) ».

Secteur Npt :

Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Npt2.

Cas des zones humides repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 :

« Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....) ».

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

2-1. GENERALITES

Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article N1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation et d'être compatibles avec le PADD.

2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 5 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

- **Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et au caractère de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- **Habitat diffus existant :**

Seules sont autorisées les extensions limitées, sans qu'elles soient cumulatives sur une seule construction, à 50 % de la S.D.P., jusqu'à 50 m², puis de 30 %, de 50 m² à 100 m² et 20 % au-delà de 100 m², en regard de leur S.D.P. existante, à la date d'approbation du PLU.

- **Les annexes fonctionnelles et piscine des constructions existantes :**

Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m² par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûcher, boxes à animaux domestiques) et les piscines d'une surface inférieure ou égale à 50 m² ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à moins de10 m de l'habitation, dans la limite d'une annexe et d'une piscine par habitation existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

• Affouillements et exhaussements :

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs en aléas forts sont interdites.

Secteur Ne :

• Les équipements publics :

À condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif à vocation de loisirs :

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• Les extensions des équipements publics et/ou d'intérêt collectif :

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 5 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

Secteur Nhb :

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 5 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

• Habitat diffus existant :

Seules sont autorisées les extensions limitées, sans qu'elles soient cumulatives sur une seule construction, à 50 % de la S.D.P., jusqu'à 50 m², puis de 30 %, de 50 m² à 100 m² et 20 % au-delà de 100 m², en regard de leur S.D.P. existante, à la date d'approbation du PLU.
à 100 m² et 20 % au-delà de 100 m².

• Les annexes fonctionnelles et piscine des constructions existantes :

Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m² par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûcher, boxes à animaux domestiques) et les piscines d'une surface inférieure ou égale à 50 m² ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à moins de10 m de l'habitation, dans la limite d'une annexe et d'une piscine par habitation existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Secteur Nh:

• Les équipements publics et station de pompage:
À condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• Habitat diffus existant :
Seules sont autorisées les extensions limitées, sans qu'elles soient cumulatives sur une seule construction, à 50 % de la S.D.P., jusqu'à 50 m², puis de 30 %, de 50 m² à 100 m² et 20 % au-delà de 100 m², en regard de leur S.D.P. existante, à la date d'approbation du PLU.

• Les annexes fonctionnelles et piscine des constructions existantes :
Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m² par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûcher, boxes à animaux domestiques) et les piscines d'une surface inférieure ou égale à 50 m² ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à moins de10 m de l'habitation, dans la limite d'une annexe et d'une piscine par habitation existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Secteur Nhi :

• Les équipements publics et station de pompage:
À condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Secteur Npt :

• Les installations nécessaires aux services publics :
Seules sont autorisées les installations et constructions dans le cadre du Géoparc du Chablais.

• Les équipements publics :
À condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :
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, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Les articles 3 à 13 du règlement de la zone N ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

ARTICLE N 3 – ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction 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 chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

- **Conditions de raccordement :**

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 pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur 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 5 %.

ARTICLE N 4 - 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.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le code de la santé publique. Pour les usages collectifs et notamment les établissements recevant du public ; l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée 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. L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite. (voir les annexes sanitaires)

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique. Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales propriété de la voirie publique.

Les différentes solutions techniques étant exigées au choix, soit cumulativement ou soit seules, lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) 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,
- et dans la moindre mesure la création de noues de surfaces (fossés) à la place des collecteurs circulaires (mesure complémentaire).

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention (18 l pour 1 m² de surface imperméabilisée : toiture, voirie avec enrobé…),, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha (voir annexes sanitaires).

Secteur Nh

4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public 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 ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
Pour les piscines, la vidange se fera dans le réseau E.P. et les eaux de lavage seront rejetées dans le réseau E.U.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux). Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique.
Voir annexes sanitaires, notice Eaux pluviales,

Les différentes solutions techniques étant exigées au choix, soit cumulativement ou soit seules, lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) 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) 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,
- et dans la moindre mesure la création de noues de surfaces (fossés) à la place des collecteurs circulaires (mesure complémentaire).

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention (18 l pour 1 m² de surface imperméabilisée : toiture, voirie avec enrobé…),, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites dans le schéma directeur des eaux pluviales (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P..

Secteur Nhi :

Tout rejet d'eaux usées y compris d'eaux usées après traitement est interdit.
Tout rejet d'eaux pluviales doit être compatible avec la nature du sol.

Secteur Npt :

Tout rejet d'eaux usées y compris d'eaux usées après traitement est interdit.
Tout rejet d'eaux pluviales doit être compatible avec la nature du sol.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6-1. 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 et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies publiques.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article N2, les constructions peuvent être implantées à 5 m de l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

6-3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES VOIES DEPARTEMENTALES

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération (art. R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme) :

- Hors agglomération, le recul minimum des constructions d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

6-4. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes

à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes) pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

7-3. RECUL PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à la carte des aléas dans laquelle la parcelle concernée se situe (voir schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

7-4. ANNEXES

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 jusqu'en limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface d'emprise au sol soit limitée à 40 m^2 maximum.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.
Les constructions annexes, sauf impossibilités techniques devront être accolées ou intégrées au bâtiment principal sauf si elles sont totalement enterrées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

Secteur Ne :
Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,10.

Secteur Nh et Nhi :
Sans objet.

Secteur Npt:
Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,05.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage. La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 7 m au faîtage sur la couverture par rapport au terrain naturel avant terrassement.
En cas de réhabilitation et extension, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial de la construction.

Secteur Ne :
La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 7 m au faîtage sur la couverture par rapport au terrain naturel avant terrassement.
Pour les extensions limitées autorisées à l'article N2, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 7 m au faîtage.
En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Secteur Nh :
La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage. La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 7 m au faîtage sur la couverture par rapport au terrain naturel avant terrassement.
En cas de réhabilitation et extension, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial de la construction.

Secteur Nhi
Sans objet

Secteur Npt :
La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 m au faîtage sur la couverture par rapport au terrain naturel avant terrassement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

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

11-2 - 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.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

11-3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration dans le site pourra être refusé.

La hauteur des remblais est limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les affouillements sont limités pour l'accès des garages ou caves à une profondeur (hauteur) de 2,60 m maximum par rapport au terrain naturel.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 % et 85 %.

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

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

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

La polychromie et les teintes vives des façades sont interdites et les enduits blancs sont interdits.

Nota : Les bâtiments d'habitations et annexes sont régis par les règlements de la zone UB.

Secteurs Nh :

Les bâtiments d'habitations et annexes sont régis par les règlements de la zone UB.

Secteur Npt :

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif la toiture sera de teinte grise.

11-4. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures agricoles ou autres d'une hauteur de 1,20 m maximum doivent être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel situé à l'aplomb.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.
Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Nota : Les bâtiments d'habitations et annexes sont régis par les règlements de la zone UB.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc...).

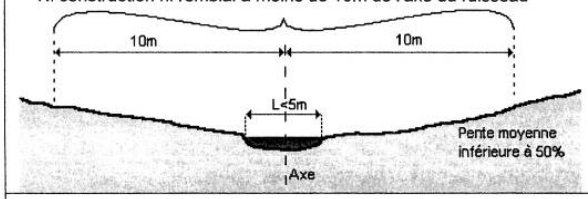
Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales (charmilles, noisetiers, etc..) avec une hauteur de 2 m maximum.
Un espace végétalisé de séparation sera imposé par tranches de 4 places de parking.

ANNEXE RELATIVE AUX RECULS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

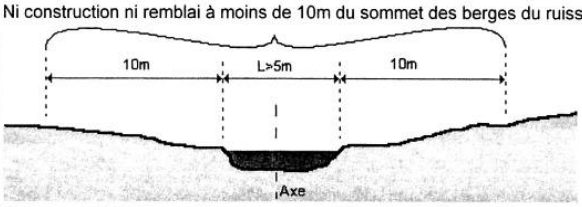
Cas n°1 : **Ruisseau sans ravin** *(pente moyenne des berges <50%)*
Largeur du lit (L) inférieure à 5m

Ni construction ni remblai à moins de 10m de l'axe du ruisseau



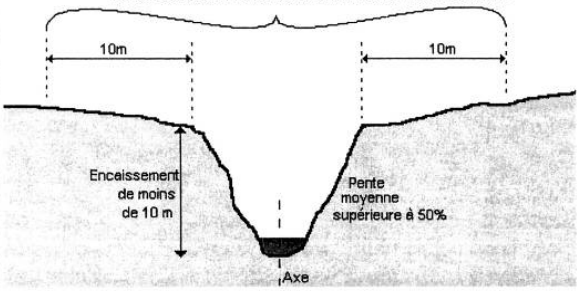
Cas n°2 : **Ruisseau sans ravin** *(pente moyenne des berges <50%)*
Largeur du lit (L) supérieure à 5m

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau



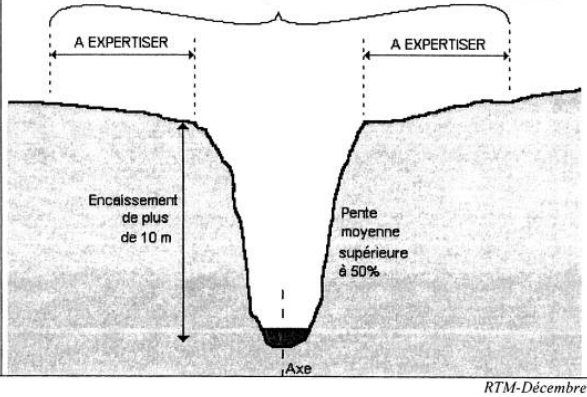
Cas n°3 : **Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin



Cas n°4 : **Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encaissement maximum



RTM-Décembre 2004