

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

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

1. Permis de démolir

Le permis de démolir s'applique :

- pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole  au titre de l'article L 123-1-5 7°.

- pour les éléments de paysage repérés au plan  au titre de l'article L 123-1-5 7°.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- . les constructions destinées à l'industrie ;
- . les constructions destinées à l'artisanat ;
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sauf celles visées à l'article 2 ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- . les habitations légères de loisirs ;
- . les constructions (autres que les éoliennes) dont la hauteur est > 12 m et dont la SHOB est < ou = à 2 m² ;
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- . les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- . les golfs ;
- . les aires de stationnement de véhicules motorisés ouvertes au public ;
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- . les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m² ou > ou = 2 ha ;
- . l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- . les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (création ou agrandissement, réaménagement, travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;

. l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane isolée autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

. les abris des jardins, dépendances, piscines et garages à condition qu'elles soient liées à une habitation principale et de respecter les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;

. les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse :

- de bâtiments agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...),
- de l'extension mesurée, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- de la création de bâtiments nécessaires à de nouvelles exploitations agricoles hors élevage ;

. les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

- ❖ **Eaux usées domestiques**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite :

- 6.1.1. De l'alignement des voies automobiles
- 6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. Toute construction nouvelle devra respecter, en tout point, un recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, tout point de la construction doit se trouver :
- . soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives,
 - . soit en recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur par rapport au terrain naturel ($R > H/2$), sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 7.3. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1. Pas de prescription sauf pour :
- . les garages isolés, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 50 m² ;
 - . les abris de jardin, dépendances et annexes, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 20 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Pour les abris de jardins, les dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial visés à l'article 2, la hauteur sera limitée à 3,50 m, toutes superstructures comprises. Pour les garages isolés, la hauteur sera limitée à 4,50 m, toutes superstructures comprises. Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction (ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues).

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- . Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).
- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits. La coloration des enduits et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.1.3. Les murs et toitures des bâtiments annexes (à l'exception des vérandas) et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. La teinte des extensions accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière.

11.1.4. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

11.1.5. Aucun balcon en saillie, décrochement de façade ou retrait de façade d'un étage sur l'autre (y compris les loggias) ne sera autorisé en façade sur rue.

11.1.6. Les constructions en bois apparents sont autorisées. Le bardage d'aspect bois sera autorisé en façade. Les abris et dépendances en bois ne devront pas être badigeonnés et teintés de vernis foncé (type huile de vidange).

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle allant du brun au rouge, sauf pour les vérandas, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans.

11.2.3. La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35° et 40°. Toutefois, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général. Dans tous les cas, la pente de toiture devra s'apparenter à celle de l'une des constructions voisines.

11.2.4. La toiture des abris de jardins sera à deux pans. Les toitures à un pan ne seront admises que pour les annexes et les garages accolés.

11.2.5. Les débords de toiture de la construction principale seront au minimum de 0,50 m.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, attiques ou tours sont interdits. Cependant, les « chiens assis » et les pans coupés sont autorisés.

11.3. Ouvertures

11.3.1. Les façades seront conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

11.3.2. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice.

11.3.3. En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté. Les fenêtres de chaque niveau ne seront pas plus larges que les fenêtres du niveau inférieur.

11.3.4. En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre ou en grès devront être laissés apparents. Les portes charretières, les linteaux sculptés et les clefs de voûte datées devront être conservés et non dissimulés.

11.3.5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade avant.

11.4. Clôtures

Pas de prescriptions.

11.5. Installations liées aux énergies renouvelables

11.5.1. Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.5.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront posés sur la façade arrière de la construction, sauf contraintes techniques ne permettant pas la mise en place de ce dispositif.

11.5.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.6. Autres

11.6.1. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.6.2. Les paraboles et les récepteurs télévisuels devront obligatoirement être posés en toiture.

11.6.3. Les déblais et remblais ayant pour effet de modifier substantiellement le terrain naturel ne devront pas excéder 0,50 m.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés sur l'unité foncière.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan  (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...), devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques ou composées de lauracées seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.