

Pièce

5



COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEFARGEAU (89)



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	23 mars 2017 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	25 mars 2021 par le Conseil Communautaire
Mis à jour le	



ecmo 1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES2

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA2

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL3

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL5

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL11

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES11

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES12

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB12

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL13

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL15

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL22

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES22

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE23

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL24

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL25

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL29

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES29

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER31

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL32

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL33

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL41

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES41

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE42

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL43

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL44

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL50

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES51

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE52

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL53

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL54

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL60

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES60

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER (EPAC)61

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE VILFARGEAU

UA

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond au centre urbain ancien de VILFARGEAU. Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées (système séparatif eaux usées et eaux pluviales).

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les constructions à usage hôtelier
- 1.10 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, ordures ménagères, résidus urbains etc.).
- 1.11 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.12 - L'ouverture de carrières.
- 1.13 - Les dépôts de véhicules.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3 - Les annexes sous réserve qu'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie.
- 2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

ZONE UA

Envoyé en préfecture le 29/03/2021
Reçu en préfecture le 29/03/2021
Affiché le 
ID : 089-200067114-20210325-2021_028-DE

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

3 - Les nouvelles voiries devront être réalisées de manière à être adaptées aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (avec un raccordement obligatoire au réseau public s'il existe) et devra se réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

2 - Règles d'implantation

2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs pleins. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise sans que ce retrait soit supérieur à 6 mètres.

2.2. En bordure de la RD 965, les constructions et installations doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement de la voie.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

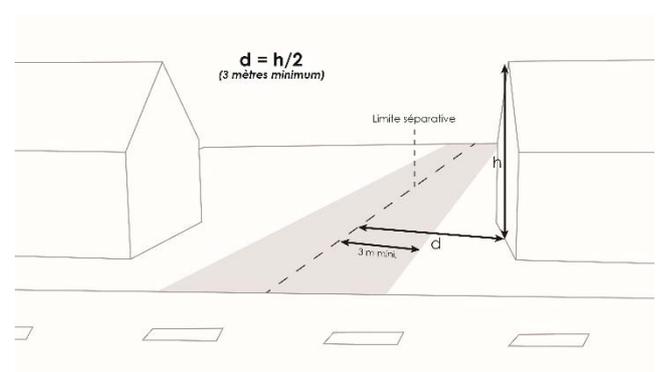
2.5 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



2 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

5 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

3 - Construction en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse autorisée (voir article 11.3.1), la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Nonobstant les règles ci-après définies, le projet d'autorisation peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur et le noir pur sont interdits.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

► Dispositions générales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci. Cette règle ne s'applique pas si le terrain naturel est situé en pente.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

► Tonalités des façades

Les tonalités doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes présentes dans l'environnement du projet.

► Bardages en bois naturel

Lorsque les façades sont réalisées en bois naturel, elles devront être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

11.2.3 – Constructions Annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, la tonalité des façades devra être dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule l'ardoise, la tuile plate ardoisée, la tuile plate de ton rouge, brun rouge ou ardoisé ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

11.3.2 - Constructions annexes

► Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, les matériaux de couverture utilisés seront dans les mêmes nuances que ceux utilisés pour la construction principale.

► Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.4 - Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 2m².

11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec cette dernière.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

11.6 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60 m,
- soit par un gabion à grille rigide. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.
- soit par une grille ou un barreaudage vertical ou horizontal simple surmontant éventuellement un mur bahut (ce dernier n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture), et pouvant être doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une haie champêtre d'essences locales doublée éventuellement une clôture grillagée doublée. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.

Les clôtures issues d'un projet innovant et qui s'intègrent harmonieusement dans leur environnement sont autorisées.

11.7 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Aux abords de la RD965, les aires de stationnements devront être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Quand leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent à ceux abattus.

2 – Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

3 - Chaque projet devra conserver une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable représentant 20% de l'unité foncière dont la moitié doit être préservée en pleine terre et végétalisée. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE VILLEGARDEAU

UB

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent. Elle comprend la zone pavillonnaire du Sud du bourg, les hameaux des Bruyères et des Trois Fontaines, le lotissement de Champsbleaux et les quelques zones bâties de type pavillonnaire implantées au Nord de la RD 965.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend un secteur UBe correspondant au site de la Société Protectrice des Animaux, à la maison de retraite, au cimetière et au stade municipal.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées (système séparatif eaux usées et eaux pluviales).

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

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier et leurs extensions.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les constructions à usage hôtelier.
- 1.10 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, ordures ménagères, résidus urbains, etc.).
- 1.11 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.12 - L'ouverture de carrières.
- 1.13 - Les dépôts de véhicules.
- 1.14 - En secteur UBe, sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UB2.
- 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sont admis sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - Les sous-sol sont admis sous réserve qu'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie.
- 2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sont admis dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

ZONE UB

Envoyé en préfecture le 29/03/2021

Reçu en préfecture le 29/03/2021

Affiché le



ID : 089-200067114-20210325-2021_028-DE

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage sont admis dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Les dépôts de véhicules sont admis à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.

2.7 - Les aires de stockage divers sont admises sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.8 – En secteur UBe, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

3 - Les nouvelles voiries devront être réalisées de manière à être adaptées aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu

récepteur (avec raccordement au réseau public obligatoire s'il existe) et devra se réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

En l'absence d'objectifs précis fixés localement par une réglementation locale ou à défaut d'étude hydraulique démontrant l'innocuité de la gestion des eaux pluviales sur le risque inondation, le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

2 - Règles d'implantation

2.1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

En bordure de la RD 965, les constructions et installations doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement de la voie.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

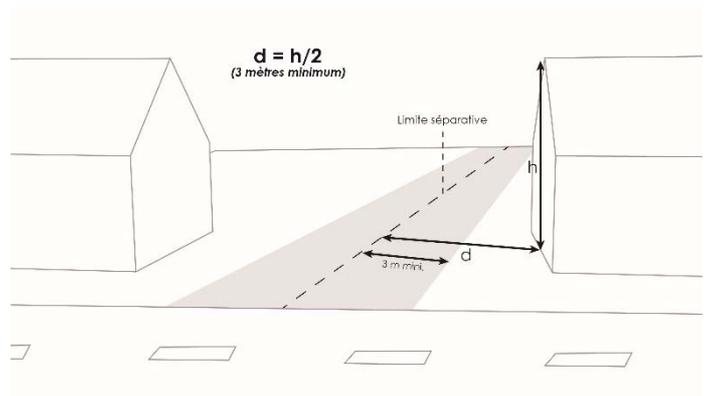
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

2.4 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative par rapport aux vois et emprises publiques.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faitage, ou 6 mètres à l'acrotère de la toiture terrasse.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.



2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

5 - Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

6 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

7 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

3 - Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse autorisée (article 11.3.1), la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Nonobstant les règles ci-après définies, le projet d'autorisation peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Le blanc pur et le noir pur sont interdits.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

▸ **Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci. Cette règle ne s'applique pas si le terrain naturel est situé en pente.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

▸ **Tonalités des façades**

Les tonalités doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes présentes dans l'environnement du projet.

▸ **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

11.2.3 - Constructions annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, la tonalité des façades devra être dans les mêmes nuances que celle utilisée pour la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile ou l'ardoise de ton rouge, brun rouge ou ardoisé, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

11.3.2 - Constructions annexes

▸ **Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, les matériaux de couverture utilisés seront dans les mêmes nuances que ceux utilisés pour la construction principale.

▸ **Serres et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées. Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 – Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 2m².

11.5 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60 m,
- soit par un gabion à grille rigide. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.
- soit par une grille ou un barreaudage vertical ou horizontal simple surmontant éventuellement un mur bahut (ce dernier n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture), et pouvant être doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une haie champêtre d'essences locales doublée éventuellement une clôture grillagée doublée. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.

Les clôtures issues d'un projet innovant et qui s'intègrent harmonieusement dans leur environnement sont autorisées.

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Aux abords de la RD965, les aires de stationnements devront être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

2 – Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

3 - Chaque projet devra conserver une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable représentant 40% de l'unité foncière dont la moitié doit être préservée en pleine terre et végétalisée. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

4 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE VILLEGARDEAU

UE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux. Elle comprend les secteurs d'activités existants situés aux lieux-dits « Buisson des Caves », « La Bergerie » et « La Folie Mérat ».

Elle comprend un secteur UEa dans lequel des dispositions particulières ont été édictées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

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

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les parcs d'attraction.

1.2 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.3 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.4 - Les golfs.

1.5 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

1.6 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.7 - L'ouverture de carrières.

1.8 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions sont admis sous réserve :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone,
- qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.2 - Les aires de sport et de jeux sont admises à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 - Les aires de stockage divers sont admises sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.5 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) sont admis sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.

2.6 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sont admis dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

4 - Les nouvelles voiries devront être réalisées de manière à être adaptées aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2.2 - Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (avec un raccordement au réseau public obligatoire s'il existe) et devra sa réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

2 - Règles d'implantation

2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

En secteur UEa, lorsqu'une zone d'implantation figure au plan de zonage sur l'unité foncière concernée par le projet, les constructions et installations doivent y être édifiées.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

En secteur UEa, lorsqu'une zone d'implantation figure au plan de zonage sur l'unité foncière concernée par le projet, les constructions et installations doivent y être édifiées.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière,

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

ARTICLE UE11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 – Prescriptions générales

Nonobstant les règles ci-après définies, le projet d'autorisation peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2 – Façades et enseignes

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Les enseignes devront s'intégrer aux murs de la façade.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et présenter une pente de 10° minimum et de 25° maximum.

Sont également admises les toitures à faible pente (inférieur à 10°) à condition qu'elles soient masquées par un acrotère ou bandeau respectant les conditions suivantes :

- que la face intérieure de celui-ci soit traitée dans le même coloris que la toiture,
- que sa hauteur par rapport au point le plus bas de la toiture ne soit pas supérieure à plus de 1 mètre.

Dans toute la zone les toitures seront laquées ou teintées dans la masse et d'une tonalité compatibles avec l'environnement paysager.

11.4 - Clôtures

11.4.1 – Dispositions générales

La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.

Les grillages tendus sur poteaux béton sont interdits.

11.4.2 – Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de grillages métalliques à mailles rectangulaires rigides verticales sur structure ou poteaux métalliques fin,
- soit d'éléments verticaux.

Le grillage sera doublé d'une haie végétale. La finition sera plastifiée ou laquée et la couleur sera en rapport avec les couleurs utilisées pour les bâtiments et/ou l'image de l'entreprise.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

2 – Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de plancher, 60% au moins de cette surface devra être réservé pour le stationnement.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

2 - Chaque projet devra conserver une proportion minimale de surfaces en pleine terre et végétalisée représentant 20% de l'unité foncière. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

3 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ZONE UE

Envoyé en préfecture le 29/03/2021
Reçu en préfecture le 29/03/2021
Affiché le 
ID : 089-200067114-20210325-2021_028-DE

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE VILLEGARDEAU

AU

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La commune a défini deux zones AU :

- Le Clos Jean-Jean.
- Les Chailleux.

L'aménagement et l'équipement de la zone doivent respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les constructions à usage hôtelier
- 1.10 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.11 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.12 - L'ouverture de carrières.
- 1.13 - Les dépôts de véhicules.
- 1.14. Les sous-sol.
- 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sont admis sous réserve :
 - que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 - Les aires de stockage divers sont admises sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

3 - Les nouvelles voiries devront être réalisées de manière à être adaptées aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu

récepteur (avec un raccordement au réseau public obligatoire s'il existe) et devra sa réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

En l'absence d'objectifs précis fixés localement par une réglementation locale ou à défaut d'étude hydraulique, le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

2 - Règles d'implantation

2.1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

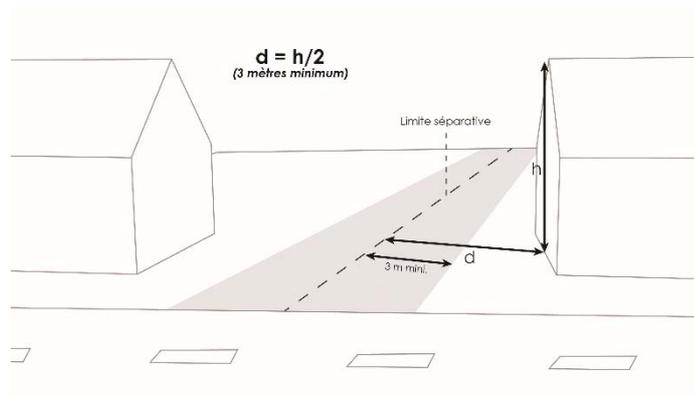
2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faitage, ou 6 mètres à l'acrotère de la toiture terrasse.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



3 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

4 - Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

5 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

6 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

3 - Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse autorisée (article 11.3.1), la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

ARTICLE AU11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 – Prescriptions générales

Nonobstant les règles ci-après définies, le projet d'autorisation peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Le blanc pur est interdit.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

▸ **Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

▸ **Tonalités des façades**

Les tonalités vives, brillantes et sombres sont interdites.

▸ **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

11.2.3 - Constructions annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, la tonalité des façades devra être dans les mêmes nuances que celle utilisée pour la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile de ton rouge ou brun-rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

11.3.2 - Constructions annexes

▸ **Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, les matériaux de couverture utilisés seront dans les mêmes nuances que ceux utilisés pour la construction principale.

▸ **Serres et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seule la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 – Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m². Les coffrets de volets roulant s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

11.5 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont la tonalité sera dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à barreaudage vertical, à l'exclusion des ajourés de béton.

Par rapport au niveau naturel du sol, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre sauf pour le mur plein pour lequel la hauteur maximale est fixée à 1,40 mètre.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration, reconstruction ou extension d'une clôture non conforme à la présente règle ou pour assurer une continuité avec les clôtures voisines. Dans ce cas, la hauteur à prendre en compte est celle des murs ou des clôtures existantes.

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Pour les constructions à usage de commerces, une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

3 - Aires de stationnement pour véhicules propres

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage d'habitat ou de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès destinés aux salariés ou résidents, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

4 - Dispositions relatives aux cycles

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

• Habitation collective

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

• Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m².

• Autres constructions

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement ».

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

2 – Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

3 - Chaque projet devra conserver une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable représentant 40% de l'unité foncière dont la moitié doit être préservée en pleine terre et végétalisée. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE VILLEGARDEAU

A

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

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

Elle comporte :

- Un secteur Ae réservé aux constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- un secteur Ap dans lequel toutes les constructions et installations de quelque nature que ce soit sont interdites.
- Un secteur Az dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Dans le secteur Ap, toute construction, installation et extension des constructions existantes sont interdites (y compris celles liées à l'exploitation agricole).

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des alinéas 2.7 et 2.8 :

2.1 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.7 - En secteur Az, seules sont admises l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat.

2.8 – En secteur Ae, seuls sont admis :

- les constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif,
- les dépôts de matériaux divers liés au fonctionnement d'un service public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (avec raccordement au réseau public obligatoire s'il existe) et devra se réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

2.3 – Eaux usées industrielles de nature agricole

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

2 - Règles d'implantation

2.1 - Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteurs Az et Ae :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :
 - à l'alignement.
 - avec un retrait minimum de 1 mètre.
- Pour les autres constructions, elles ne pourront s'implanter à moins de 15 mètres de l'alignement.

2.2 - En secteurs Ae et Az, les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs pleins. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise sans que ce retrait soit supérieur à 6 mètres. Toutefois :

- aux abords de la RD158, ce recul minimal est fixé à 10 m par rapport à l'axe de la chaussée,
- aux abords de la RD 965, ce recul minimal est fixé à 75 mètres de l'axe de la chaussée sauf dérogations spécifiques prévues au titre de l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme.

2.3 – Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

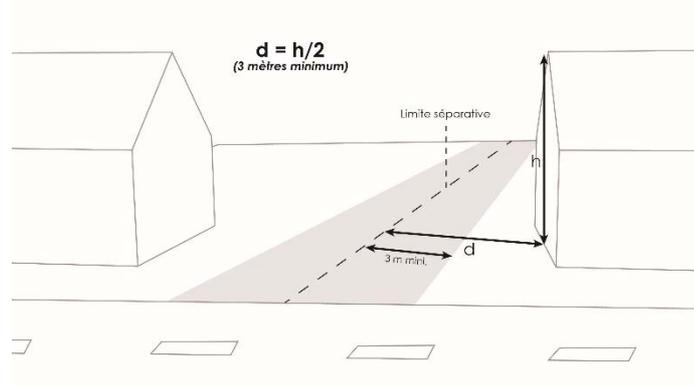
ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteurs Ae et Az :

- les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
 - en limite séparative,
 - avec un retrait minimum de 1 mètre.
- Pour les constructions à usage agricole, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

2 - En secteurs Ae et Az :

- les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative.
 - soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



- Pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation devra se réaliser soit :
 - en limite séparative,
 - avec un retrait minimum de 1 mètre.

3 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf en secteurs Az et Ae dans lesquels l'emprise au sol ne devra pas excéder 20 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

3 - Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4 - Pour les constructions à usage agricole, la hauteur de faitage ne doit pas excéder 12 mètres. Toutefois, au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

5 - Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE A11 - ASPECTS EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Nonobstant les règles ci-après définies, le projet d'autorisation peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur est interdit.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique, de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2 – Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Pour les constructions à usage agricole, les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales à usage d'habitation

▸ Dispositions générales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

▸ Tonalités des façades

Les tonalités vives, brillantes et sombres sont interdites.

▸ Bardages en bois naturel

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

11.2.3 – Constructions annexes à usage d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, la tonalité des façades devra être dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.2.4 - Constructions à usage agricole, leurs extensions et annexes

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.3 -Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile de ton rouge ou brun-rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

11.3.2 - Constructions annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, les matériaux de couverture utilisés seront dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.3 - Constructions à usage agricole, leurs extensions et annexes

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.4 – Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m². Les coffrets de volets roulant s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

11.5 - Clôtures

11.5.1 – Dispositions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures en limite séparative.

11.5.2 - Pour les constructions à usage agricole

La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

11.5.3 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à barreaudage vertical, à l'exclusion des ajourés de béton.

Par rapport au niveau naturel du sol, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration, reconstruction ou extension d'une clôture non conforme à la présente règle ou pour assurer une continuité avec les clôtures voisines. Dans ce cas, la hauteur à prendre en compte est celle des murs ou des clôtures existantes.

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

3 – En secteurs Az et Ae, chaque projet devra conserver une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable représentant 20 % de l'unité foncière dont la moitié doit être préservée en pleine terre et végétalisée. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE VILFARGEAU

N

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Dans cette zone, très peu de droits à bâtir sont admis sauf lorsqu'ils sont liés à des constructions et installations d'intérêt général ou à l'occupation habituelle du secteur (stockage de bois etc..).

Elle comporte des secteurs dans lesquels la constructibilité est admise et encadrée :

- un secteur Na, délimité sur le secteur de la Folie Mérat, de taille et de capacité limitées, dans lequel les nouvelles constructions à usage d'habitation sont admises.
- Un secteur Nb, de taille et de capacité limitées, qui autorise le développement d'une activité existante liée au tourisme. Il comprend un sous-secteur Nbj inclus dans les espaces potentiellement inondables du ru de Baulche (dépendances du château).
- Un secteur Nc dans lequel seuls les abris pour animaux sont admis.
- Un secteur Ni qui correspond aux espaces potentiellement inondables aux abords du ru de Baulche et dans lequel seules les constructions d'intérêt général peuvent être admises sous conditions.
- Un secteur Np dans lequel seules les constructions d'intérêt général peuvent être admises sous conditions. Il correspond à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique « Bois de Tréfontaine et de Saint-Thibault », aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux étangs.
- Un secteur Nz dans lequel les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises.

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

2.1 – Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.6 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de commerces ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.2 - En secteur Na, sont également admis,

- Les nouvelles constructions à usage d'habitat et leurs extensions.
- Les annexes aux constructions existantes.

2.3. En secteur Nb, sont également admis :

- l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat.
- Les nouvelles constructions à usage d'activité touristique.

2.4 - En secteur Nz, sont également admises l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat.

2.5 – En secteur Nc, seuls sont admis les abris pour animaux.

2.6 – En secteurs Np et Ni, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient cumulativement démontré :

- *L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.*
- *L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.*
- *La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à un réservoir de biodiversité, une continuité écologique et/ou n'aggravant pas les inondations à l'aval, au droit et à l'amont du secteur de projet. »*

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (raccordement vers le réseau public obligatoire s'il existe) et devra sa réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

2 - Règles d'implantation

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

2.2 - En secteurs Na, Nb, Nc et Nz, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

En bordure de la RD 965, les constructions et installations doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement de la voie.

2.3 – Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

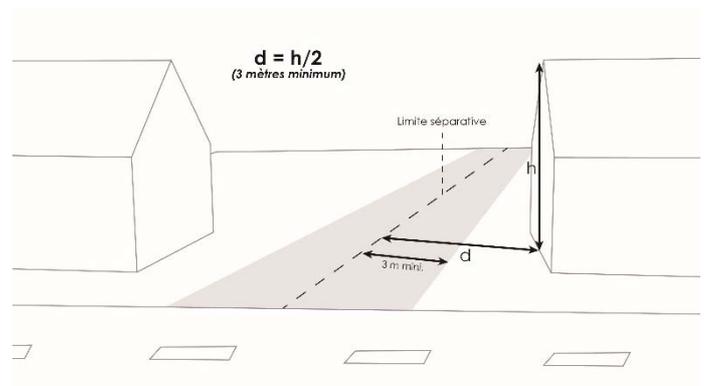
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

2 - En secteurs Na, Nb, Nc et Nz :

- les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



- les constructions de moins 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines doivent être implantés soit :
 - en limite séparative.
 - avec un retrait minimum de 1 mètre.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre ne compte dans l'application du présent article.

ARTICLE N8 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf :

- en secteurs Na, Nc et Nz dans lesquels l'emprise au sol ne devra pas excéder 20 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.
- en secteur Nb dans lequel l'emprise au sol ne devra pas excéder 10 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

3 - Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4 – Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Nonobstant les règles ci-après définies, le projet d'autorisation peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur est interdit.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions à usage d'habitation et leurs extensions

• Dispositions générales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

• Tonalités des façades

Les tonalités vives, brillantes et sombres sont interdites.

• Bardages en bois naturel

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être non mat.

11.2.3 - Constructions annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, la tonalité des façades devra être dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seule la tuile de ton rouge ou brun-rouge ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées. En secteur Na, la tuile ardoisée est également autorisée.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. En secteur Na, cette pente sera comprise entre 25° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

11.3.2 - Constructions annexes

▸ Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour les autres annexes, les matériaux de couverture utilisés seront dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.

▸ Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.4 – Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m². Les coffrets de volets roulant s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

11.5 - Clôtures

11.5.1 – Dispositions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures en limites séparatives.

11.5.2 – Clôtures sur rue

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à barreaudage vertical, à l'exclusion des ajourés de béton.

Par rapport au niveau naturel du sol, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration, reconstruction ou extension d'une clôture non conforme à la présente règle ou pour assurer une continuité avec les clôtures voisines. Dans ce cas, la hauteur à prendre en compte est celle des murs ou des clôtures existantes. .

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

2 – En secteurs Na, Nb, Nc et Nz, chaque projet devra conserver une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable représentant 20 % de l'unité foncière dont la moitié doit être préservée en pleine terre et végétalisée. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour les secteurs Na, Nb, Nc et Nz, dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 29/03/2021

Reçu en préfecture le 29/03/2021

Affiché le

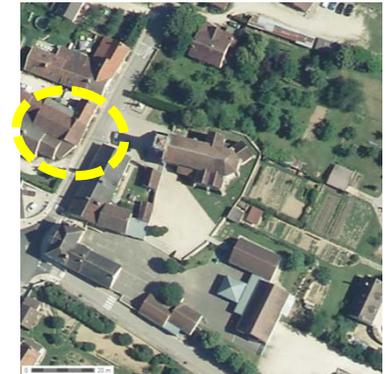
SLOW

ID : 089-200067114-20210325-2021_028-DE

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER (EPAC)

Localisation :

Rue de l'Eglise



Description :

L'église saint-Léger situé au cœur du bourg est de style 17^{ème}.

Elle se caractérise par :

- un clocher de faible hauteur et sa toiture atypique pour la région,
- une toiture en tuiles plates de pays,
- une construction en pierre calcaire.



Intérêt :

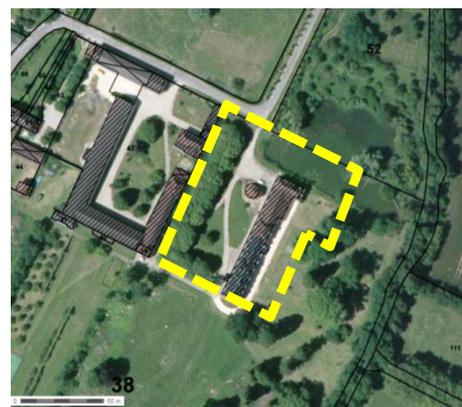
Cette architecture discrète pour une église marque cependant le centre ancien et les abords du château avec une vue intéressante depuis la rue du Moulin .

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.

Localisation :

Rue du Moulin

**Description :**

Témoignage de l'histoire de Villefargeau, le château fortement remanié au 19^{ème} siècle, demeure le monument phare de la commune.

Il se caractérise par :

- un imposant ensemble bâti R + 1 + combles et R + combles composé de deux types de construction :
 - une première partie avec une imposante toiture en petites tuiles plates de pays et des lucarnes à fronton,
 - une seconde partie avec toiture en ardoise avec combles à la Mansart.
- un important pigeonnier avec toiture en petites tuiles plates de pays,
- des chaînages d'angle et entourages d'ouverture en pierre de taille ou en briques,
- un portail ouvragé avec deux piliers en pierre de taille et briques, surmontés de sculptures,
- un parc arboré avec un alignement de tilleuls en face du château.



Intérêt :

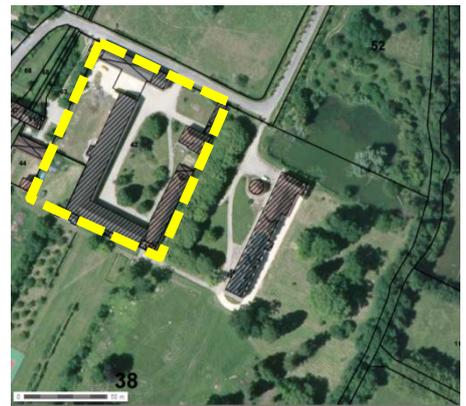
Une architecture témoin de l'histoire de Villefargeau qui permet au bourg de conserver son charme et son attractivité.

Prescriptions :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver la symétrie et l'harmonie du logis, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Préserver le portail ouvragé et autoriser la rénovation avec les techniques et les matériaux d'origine.
- Interdire l'abattage de l'alignement de tilleul, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préserver l'ouverture visuelle sur le château depuis la rue du Moulin.

Localisation :

Rue du Moulin

**Description :**

Associé au château de Villefargeau, les communs forment un imposant ensemble bâti.

Il se caractérise par :

- des bâtiments de différentes hauteurs avec toitures en petites tuiles plates de pays ou en ardoises,
- d'importantes portes cochères avec entourage en briques et pierres de taille,
- un portail avec deux piliers en pierre de taille et briques, surmontés de sculptures.

**Intérêt :**

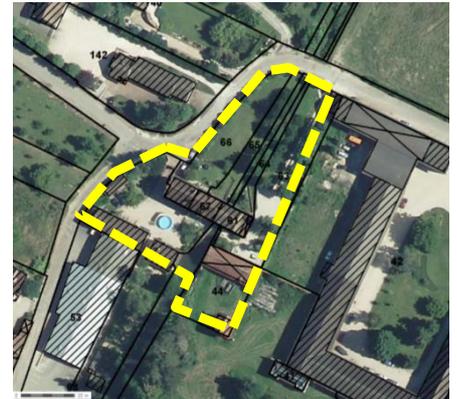
Une architecture témoin de l'histoire de Villefargeau qui permet au bourg de conserver son charme et son attractivité.

Prescriptions :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver la symétrie et l'harmonie des bâtiments, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cet ensemble. En cas d'aménagement des combles, les nouvelles ouvertures devront respecter l'alignement des baies de l'élévation.
- Préserver les piliers ouvragés et autoriser la rénovation des portails avec les techniques et les matériaux d'origine.
- Préserver l'ouverture visuelle sur cet ensemble depuis la rue du Moulin.

Localisation :

Rue du Moulin

**Description :**

Implanté sur le bief du rue de Baulche et dans le prolongement des communs du château, le moulin forme un imposant ensemble bâti.

Il se caractérise par :

- des bâtiments R + combles et R +1+ combles avec toitures en petites tuiles de pays et tuiles mécaniques,
- des lucarnes pendantes sur plusieurs bâtiments,
- des ouvertures à anse de panier avec entourage en briques et pierres de taille,
- des portails avec deux piliers en pierre de taille et briques, surmontés de sculptures.

**Intérêt :**

Une architecture témoin de l'histoire de Villefargeau qui permet au bourg de conserver son charme et son attractivité.

Prescriptions :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Encourager la rénovation des toitures en petites tuiles plates de pays.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver la symétrie et l'harmonie des bâtiments, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cet ensemble. En cas d'aménagement des combles, les nouvelles ouvertures devront respecter l'alignement des baies de l'élévation.
- Préserver les piliers ouvragés et autoriser la rénovation des portails avec les techniques et les matériaux d'origine.
- Préserver l'ouverture visuelle sur cet ensemble depuis la rue du Moulin.

Localisation :

Avenue du Val de Baulche



Description :

Un château abrité derrière des murs avec le logis principal visible depuis la voie qui passe en limite.

Il se caractérise par :

- une toiture en tuiles plates de pays avec trois lucarnes à fronton,
- un logis principal R + 1 + combles,
- une importante cheminée en briques sur le pan Sud du logis principal.



Intérêt :

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

Prescriptions :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes.
- Préserver la cheminée en briques.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade) devra préserver la symétrie et l'harmonie du logis, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure. En cas de nouvelles ouvertures des combles, ces dernières devront respecter l'alignement des baies de l'élévation.

Localisation :

Avenue du Val de Baulche



Description :

Le portail qui permet d'accéder au château de la Villotte rappelle ceux du château principal avec ses communs et le moulin.

Il se caractérise par :

- des piliers en briques et pierre de taille avec un boule sculptée en partie haute,
- un portail métallique.



Intérêt :

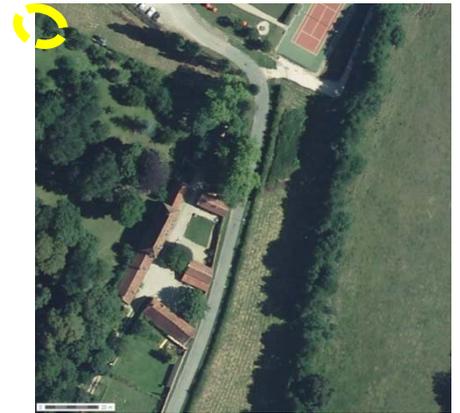
Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie du bourg.

Prescriptions :

- Interdire toute démolition et préserver les piliers en briques et pierre de taille.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux d'origine (portail métallique et piliers en briques et pierre de taille).

Localisation :

Avenue du Val de Baulche



Description :

Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie du bourg.

Il se caractérise par :

- une toiture en ardoise avec comble retroussé et chemin de faitage,
- une ouverture avec entourage en briques et pierre calcaire (rappel des piliers du portail).



Intérêt :

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

Prescriptions :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver le chemin de faitage.
- Préserver l'entourage en briques et pierre de taille.

Localisation :

Rue de Montmercy



Description :

Le pigeonnier de la ferme située rue de Montmercy témoigne de l'importance de la ferme autrefois.

Il se caractérise par :

- une toiture en tuiles plates de pays avec girouette,
- des murs en pierre calcaire et pierre de taille en chaînage d'angle.



Intérêt :

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

Prescriptions :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver la girouette.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit, seule la lucarne est autorisée.
- Toute ouverture en façade devra préserver l'harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.

PUITS

Pt

Localisation :

Avenue de la Puisaye (à l'angle avec la rue de l'Eglise)



Description :

Puits circulaire en pierre calcaire (murs et toiture).



Intérêt :

Patrimoine rural local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

13 avenue de la Puisaye



Description :

Bâtiment atypique à l'architecture particulière qui marque la traversée du bourg.

Il se caractérise par :

- un bâtiment R + combles,
- une toiture en tuiles mécaniques de faible pente avec trois imposantes lucarnes pendantes,
- deux portes cochères,
- des chaînages d'angle et des entourages d'ouvertures en briques et pierre de taille.



Intérêt :

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

Prescriptions :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que les chaînages et entourages en briques et pierre de taille.
- Préserver les lucarnes existantes.
- Préserver le volume des ouvertures existantes notamment des portes cochères.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture devra préserver la symétrie et l'harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette construction.

BATIMENT

Localisation :

13 avenue de la Puisaye



Description :

Propriété qui marque l'entrée urbaine du bourg.

Elle se caractérise par :

- une toiture en ardoises avec deux lucarnes à fronton, d'importantes cheminées en briques et balustrade en pierre calcaire,
- un logis principal R + 1 + combles,
- un ornement de façade avec blason sculpté.



Intérêt :

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

Prescriptions :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes.
- Préserver la cheminée en briques.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade et toiture) devra préserver la symétrie et l'harmonie du logis, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.

Localisation :

18 route d'Auxerre au hameau des Bruyères



Description :

Demeure située en arrière plan se distingue par sa toiture.

Il se caractérise par :

- une imposante toiture en tuiles vernies et colorées formant des losanges,
- un bâtiment R + 1,
- des murs crépis avec des ouvertures à anse de panier.



Intérêt :

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

Prescriptions :

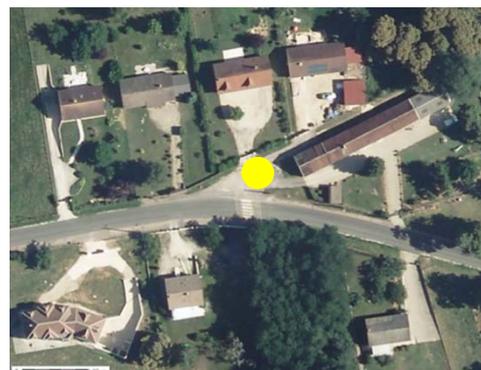
- Conserver les volumes du bâtiment ainsi que sa toiture en tuiles vernies et colorées.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade et toiture) devra préserver la symétrie et l'harmonie du logis, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.

CROIX

Cx

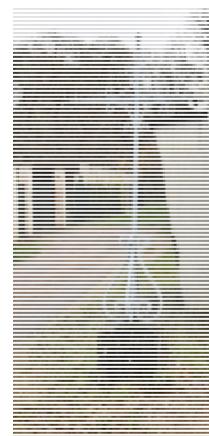
Localisation :

Route d'Auxerre au niveau du n°14 (hameau des Bruyères)



Description :

Croix de chemin en fer forgé.



Intérêt :

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

En rive de la RD 965 en limite Est de la commune



Description :

Abri avec porte en plein cintre et toiture avec linteau et cheminée en briques.



Intérêt :

Patrimoine local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

RD 965, à l'entrée Est du bourg



Description :

Pont en pierre calcaire avec deux arches et garde-corps plein.



Intérêt :

Patrimoine locale.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

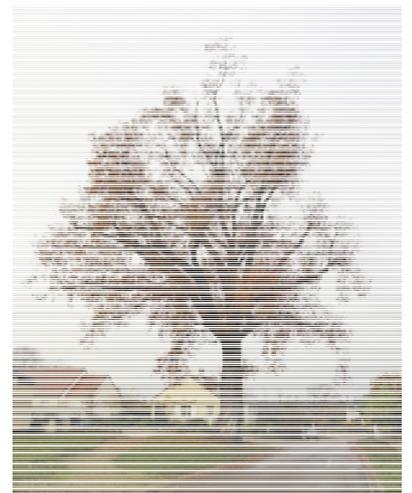
Localisation :

A l'angle de la rue du Château d'Eau et de la rue Henri Matisse



Description :

Chêne d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

Localisation :

8 allée des Grands Regains



Description :

Tilleul d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

Localisation :

8 allée des Grands Regains



Description :

Tilleul d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

Localisation :

Les Bruyères, le long de la RD 22



Description :

Châtaigniers d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, ces châtaigniers accompagne la route départementale et participe à l'ambiance au maintien d'un cadre naturel rural sur le hameau des Bruyères.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.

Envoyé en préfecture le 29/03/2021

Reçu en préfecture le 29/03/2021

Affiché le



ID : 089-200067114-20210325-2021_028-DE

ALIGNEMENT DE TILLEULS

AI

Localisation :

Allée du Château



Description :

Alignement d'arbres qui relie la RD 965 à l'entrée du château de Villefargeau.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préconiser une nouvelle plantation de même essence en cas d'abattage.

LES HAIES

Localisation :

Sur le plateau agricole et le long du ru de Baulche principalement

Description :

Haies existantes :

- En rive du rû de Baulche
- Sur le plateau agricole
- En bordure de chemin

Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, ces haies participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau. Elles assurent également un rôle dans la rétention des eaux pluviales et dans le déplacement des espèces animales (petites faunes sauvages).

Prescriptions :

- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de la haie.
- Imposer la replantation d'une haie de même gabarit en cas d'arrachage, en privilégiant les compositions d'essences locales et variées.