COMMUNE DE MONISTROL SUR LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Approbation : 15 décembre 2004
Révision simplifiée n° 3 : 27 février 2009
Modification n° 1 : 2 octobre 2009
Modification n° 2 : 2 octobre 2009
Modification n° 3 : 3 décembre 2010
Révision simplifiée n° 7 : 29 mars 2013
Modification simplifiée n° 2 : 11 décembre 2014
Mise en compatibilité du PLU par arrêté ministériel du 30 juin 2014
(portant déclaration d'utilité publique d'un ouvrage de transport d'électricité et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme de diverses communes de la LOIRE et de la HAUTE-LOIRE dont la commune de MONISTROL sur LOIRE)
Modification simplifiée n° 3 : 21 septembre 2018

(Les procédures suivantes : Révision simplifiée n° 1 (26 juillet 2006) – Révision simplifiée n° 2 (27 février 2009) – Mise à jour n° PLU-1 (10 février 2010) – Modification simplifiée n° 1 (18 juin 2010) – Mise à jour n° PLU-2 (6 août 2010) – Révision simplifiée n° 5 (16 février 2011) – Révision simplifiée n° 6 (16 février 2011) – Mise à jour n° PLU-3 (23 janvier 2013) – Mise à jour n° PLU-4 du 17 janvier 2014 – Mise à jour n° 5 du 9 mai 2017 — Mise en compatibilité du PLU par arrêté préfectoral du 24 mai 2018 portant DUP du projet d'extension de l'installation de stockage de déchets non dangereux de Gampalou – Mise en compatibilité du PLU du 21 décembre 2018 suite à l'approbation de la déclaration de projet pour la construction d'un centre d'incendie et de secours - Mise à jour n° 6 du 21 février 2019, n'ont pas modifié le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)).

NB : La délibération du Conseil Municipal du 2 novembre 2011 a mis un terme à la procédure de révision simplifiée (n° 4) du PLU.

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES **3**

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **9**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 10

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 16

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 22

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 28

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 35

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 41

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 47

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **53**

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 54

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb 59

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc 65

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe 72

CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi 78

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **85**

CHAPITRE XIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 86

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **92**

CHAPITRE XIV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 93

ANNEXE : DEFINITIONS **99**

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Monistrol-sur-Loire

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les dispositions suivantes :

* R 111.2. refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
* R 111.4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
* R 111-15 délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
* R 111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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 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 des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.6, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté, le cas échéant (article L 123.7).

4. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2)

C/ Prévalent sur les dispositions du P.L.U

* les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.

* sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

* la Loi du 27 septembre 1941, article 14, réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement ; toute découverte "de quelqu'ordre qu'elle soit" tels que structures, objets, monnaies, etc..., doit être immédiatement signalée à la Direction des Antiquités Historiques (23, rue Roger Radisson - 69005 LYON), ou à la Direction des Antiquités Préhistoriques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture (Hôtel du Département). Les vestiges ne devront en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes.

* la Loi Montagne

* Le règlement sanitaire départemental

ARTICLE DG 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS.
Les plans comportent aussi les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, de même que les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

A/ LES ZONES URBAINES dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

B/ LES ZONES A URBANISER. Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, dans lesquelles les règles d'urbanisme définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire.

* ZONES AU
Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future. Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'après révision ou modification du PLU.

* ZONES AU indicées
Il s'agit de zones actuellement non ou insuffisamment équipées destinées à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

B-1 : Les opérations immobilières nouvelles publiques ou privées d'une superficie minimale d'un hectare comporteront, selon l'intérêt pour le projet, une diversité des formes urbaines (maisons individuelles, maisons de ville, petits collectifs...) et des modes de financement (accession à la propriété, locatif privé et social...). De plus, pour ce type d'opérations se situant en zones AU, AUb et AUc, la création de logements locatifs sociaux sera systématiquement recherchée ;
- globalement, l'objectif visé en matière de logements sociaux sur le territoire communal sera de 20 % environ du total des nouveaux logements construits et des réhabilitations s'opérant sur l'ensemble des zones urbaines UA – UB – UC – UD – UH et des zones à urbaniser AU – AUb – AUc.

C/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER

* ZONES A : en raison notamment de la valeur agricole des terres. L'autorisation de construire est liée à l'exercice de l'activité économique correspondante.

* ZONE N en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

D/ LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER :

* Ils sont repérés conformément à la légende sur les plans.

Le propriétaire ou le pétitionnaire dont le terrain est affecté par un espace boisé classé, sera tenu d'y réaliser des plantations et de présenter, au préalable, à la commune un plan de l'aménagement pressenti pour celles-ci. Il devra recueillir toutes les autorisations administratives nécessaires, à cet effet.

Il veillera également à respecter les règles d'alignement applicables, en la matière, lorsque les plantations sont prévues en bordure de voiries nationales, départementales ou communales. Dans le cas d'un surplomb de ligne électrique, un déclassement du bois s'impose, conformément à la circulaire DDE du 26 mars 1993 (à titre indicatif, il est de 40 mètres (20 m de part et d'autre, de l'axe d'une ligne à 63 kV). Le propriétaire ou le pétitionnaire souhaitant réaliser une plantation entrant dans la zone d'implantation d'un ouvrage électrique, devra au préalable adresser une déclaration de projet de travaux (DT) ainsi qu'une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues) à l'exploitant de l'ouvrage électrique concerné. »

E/ LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, AUX ESPACES VERTS.

* Ils sont repérés au plan conformément à la légende et sont énumérés dans le document correspondant.

F/ LES EMPLACEMENTS RESERVES A DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

* Ils sont repérés au plan conformément à la légende et sont énumérés dans le document correspondant.

G/ LES ELEMENTS DE PAYSAGE OU IMMEUBLES A PROTEGER

* Ils sont repérés au plan conformément à la légende.

H/ LES ALIGNEMENTS COMMERCIAUX A PRESERVER

* Ils sont repérés au plan conformément à la légende et sont précisés au règlement (article 1).

I/ LES BATIMENTS AGRICOLES D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

* Ils sont repérés au plan conformément à la légende et sont précisés au règlement.

ARTICLE DG 6 : ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :
"les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, et 14 du règlement de chaque zone.

B/ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 7 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A/Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés n'est possible que dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

B/Zones naturelles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).
Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 8 : LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Conformément aux articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m2 et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que si ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

ARTICLE DG 9 : ISOLATION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS

Conformément aux arrêtés n° E 2009-249 du 23/12/2009 portant classement des autoroutes et routes nationales et 2009-250 du 23/12/2009 portant classement des routes départementales et voies communales du département de la Haute-Loire, les bâtiments affectés par le bruit mentionné aux articles 2 des deux arrêtés susvisés doivent présenter un niveau d'isolement acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs conformes aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9/01/1995.

ARTICLE DG 10 : ZONES INONDABLES :

Dans les zones inondables, l'autorisation de construire sera subordonnée au respect des prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA recouvre la partie ancienne du centre de la commune. Les bâtiments sont construits en général en ordre continu et à l'alignement.

Les spécifications du paragraphe « B-1 » des dispositions générales « DG5 » du règlement du P.L.U., relatives à la réalisation de logements à loyer modéré sont applicables, dans cette zone.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
1.6 : Les habitations légères de loisirs
1.7 : L'aménagement ou la transformation de commerces ou services existants pour une utilisation autre telle que garage ou logement sur les secteurs mentionnés au plan.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2. : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale
2.3 : Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.4 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 3 – Accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que les manœuvres d'entrée et de sorties puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Voirie :

Les voies devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.
Les voies nouvelles créées en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie réglementaires. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Toutes mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contres les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées
Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants. Le raccordement est à la charge du propriétaire de la construction au droit du terrain.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales
Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau seront à réaliser par le propriétaire du terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies,
- soit en léger recul (3 m maximum) à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines et sous réserve que les surfaces laissées libres par le recul soient traitées de la même façon que l'espace public.
- soit en recul plus important, sous réserve de créer à l'alignement, un mur d'une hauteur minimale de 1,30 m, conservant le caractère continu du bâti ou de conserver les murs anciens existants.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 En bordure des rues, et sur une profondeur correspondant au bâti riverain, les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant. En cas de retrait, la distance de la limite doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.

7.3 Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m. Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50 m de hauteur au faitage par rapport au terrain naturel (TN), ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximum des constructions

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur des constructions comptée de l'égout des toitures au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut excéder 12 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées :
- pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur,
- pour les constructions isolées de moins de 20 m2 de SHOB.

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...).

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures pourront être autorisées selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice explicative du permis de construire.

112.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Murs et enduits :
Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les bardages métalliques sont interdits.

Ouvertures :
Les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes du centre. Au dernier étage, les ouvertures plus petites pourront être carrées.
Les linteaux devront être droits de préférence.
Les bords des balcons devront être parallèles à la façade du bâtiment.

Menuiseries extérieures :
Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Devantures de magasins :
Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.

112 ;3 : Energies renouvelables

Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer dans le site et devront être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

11.4 : Autres prescriptions :
Les constructions, quelle qu'en soit la destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.5 : Dispositions particulières relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
Les arbres dont l'abattage est nécessaire doivent être remplacés dans la mesure du possible.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB recouvre les zones d'extension du centre bourg à dominante d'habitat et d'équipements en ordre discontinu. Elle est relativement dense et peut notamment accueillir des immeubles collectifs.

Les spécifications du paragraphe « B-1 » des dispositions générales « DG5 » du règlement du P.L.U., relatives à la réalisation de logements à loyer modéré sont applicables, dans cette zone.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.6 : Les habitations légères de loisirs
1.7 : L'aménagement ou la transformation de commerces ou services existants pour une utilisation autre telle que garage ou logement sur les secteurs mentionnés au plan.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2 : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale
2.3: Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.4 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 3 – Accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès devra se faire sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que les manœuvres d'entrée et de sorties puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Voirie :

Les voies devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.
Les voies nouvelles créées en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie réglementaires. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Toutes mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contres les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées
Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants. Le raccordement est à la charge du propriétaire de la construction au droit du terrain.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales
Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau seront à réaliser par le propriétaire du terrain.
Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul par rapport à la voie à condition que l'espace laissé libre soit aménagé, entretenu, et l'alignement marqué par un élément bâti (mur, grille) ou planté.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction tout en respectant un minimum de 3 m.

ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 9m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures

Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées :
- pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur,
- pour les constructions isolées de moins de 20 m2 de SHOB.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue.

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...).

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures et de lignes de faîtage pourront être autorisés selon la situation ou la configuration de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice explicative du permis de construire.

112.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les bardages métalliques sont interdits pour toutes constructions ou extensions d'un bâtiment à usage d'habitation.

112.3 : Energies renouvelables

Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures
Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.
Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.
Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les arbres dont l'abattage est nécessaire doivent être remplacés en nombres au moins équivalent.

Tout lotissement de plus de quatre lots devra comprendre un espace public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Cet espace fera l'objet d'un aménagement paysager et sera régulièrement entretenu.

En cas de création sur la rue de haies en doublement de mur ou muret, les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Définition :
Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est défini par le rapport entre la surface hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. La surface maximale de plancher hors œuvre nette pouvant être construite s'obtient donc en multipliant la surface du terrain par le coefficient d'occupation des sols.

Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,6.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspondant aux extensions récentes où les bâtiments sont construits en ordre discontinu généralement sous forme pavillonnaire.
Elle comprend un secteur UC1 avec des tailles minimales de parcelles de 1000 m2 correspondant à des tissus d'urbanisation traditionnelle, en référence aux constructions réalisées, et/ou d'intérêt paysager, appelant à préserver la trame existante.

Les spécifications du paragraphe « B-1 » des dispositions générales « DG5 » du règlement du P.L.U., relatives à la réalisation de logements à loyer modéré sont applicables, dans cette zone.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.6 : Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2: Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale.
2.3 : Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.4 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 3 – Accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès devra se faire sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que les manœuvres d'entrée et de sorties puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2. Voirie :

Les voies devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.
Les voies nouvelles créées en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie réglementaires. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'un réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Toutes mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contres les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées
Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants. Le raccordement est à la charge du propriétaire de la construction au droit du terrain.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de la prise en compte de la carte d'aptitude des sols résultant du schéma directeur d'assainissement.
Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.
Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...) et faire l'objet d'une demande spécifique déposée auprès du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

4.2.2. Eaux pluviales
Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau seront à réaliser par le propriétaire du terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

5.1 : Zone UC :
Non réglementé

5.2 : Dispositions particulières à la Zone UC1 :
5.2.1 Ne sont constructibles à usage d'habitation que les terrains d'une superficie au moins égale à 1000 m^2 par logement*.
5.2.2 De la même manière, à l'intérieur des lotissements d'habitation*, les lots créés doivent avoir une superficie au moins égale à 1000 m^2 par logement. Toutefois, une tolérance de 10 % sur ces minima pourra être admise, à condition qu'elle ne permette pas la réalisation de plus d'un lot supplémentaire.

**Ces minimas ne s'appliquent pas aux lotissements autorisés antérieurement à la date d'entrée en vigueur du PLU.*

ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées soit en retrait, soit à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 m de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 m au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction tout en respectant un minimum de 3 m.

ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

ARTICLE UC 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 m. *Cette hauteur peut être portée à 15 m pour les silos* et pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées :
- pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur,
- pour les constructions isolées de moins de 20 m2 de SHOB

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue.

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...).

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures et de lignes de faîtage pourront être autorisés selon la situation ou la configuration de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice explicative du permis de construire.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les bardages métalliques sont interdits pour toutes constructions ou extensions d'un bâtiment à usage d'habitation.

112.3 : Energies renouvelables
Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures
Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.
Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.
Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

11.4 : Autres prescriptions :
Les constructions, quelle qu'en soit la destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.5 : Dispositions particulières relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UC 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les arbres dont l'abattage est nécessaire doivent être remplacés en nombres au moins équivalent.
Tout lotissement de plus de quatre lots devra comprendre un espace public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Cet espace fera l'objet d'un aménagement paysager et sera régulièrement entretenu.

En cas de création sur la rue de haies en doublement de mur ou muret, les essences végétales devront être variées en privilégiant les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Définition :
Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est défini par le rapport entre la surface hors d'œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. La surface maximale de plancher hors œuvre nette pouvant être construite s'obtient donc en multipliant la surface du terrain par le coefficient d'occupation des sols.

Règles à appliquer :
Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,5.

Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les extensions d'activités agricoles, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone desservie partiellement par des équipements dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.
Elle présente un tissu relativement lâche et a pour vocation à recevoir principalement des constructions de faible densité.

Les spécifications du paragraphe « B-1 » des dispositions générales « DG5 » du règlement du P.L.U., relatives à la réalisation de logements à loyer modéré sont applicables, dans cette zone.

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.6 : Les habitations légères de loisirs
1.7 : Les constructions à usage d'habitat collectif

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2 : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale.

2.3: Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.4 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès devra se faire sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que les manœuvres d'entrée et de sorties puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du conseil général (application de l'article L 113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du conseil général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2. Voirie :

Les voies devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.
Les voies nouvelles créées en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie réglementaires. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Toutes mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contres les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées
Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants. Le raccordement est à la charge du propriétaire de la construction au droit du terrain.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de la prise en compte de la carte d'aptitude des sols résultant du schéma directeur d'assainissement.
Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.
Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...) et faire l'objet d'une demande spécifique auprès du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

4.2.2. Eaux pluviales
Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau seront à réaliser par le propriétaire du terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains

5.1. Ne sont constructibles à usage d'habitation que les terrains d'une superficie au moins égale à 1000m^2 par logement*.

5.2. De la même manière, à l'intérieur des lotissements d'habitation*, les lots créés doivent avoir une superficie au moins égale à 1000 m2 par logement. Toutefois, une tolérance de 10 % sur ces minima pourra être admise, à condition qu'elle ne permette pas la réalisation de plus d'un lot supplémentaire.

**Ces minimas ne s'appliquent pas aux lotissements autorisés antérieurement à la date d'entrée en vigueur du PLU.*

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées soit en retrait, soit à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 m de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 m au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 - Les constructions peuvent s'implanter:
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m.
- soit le long des limites séparatives :
- si la hauteur de la construction, sur la limite séparative est inférieure ou égale à 4 m (hauteur comptée à partir du terrain naturel).
• s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR

10.1 : Hauteur absolue

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 m. *Cette hauteur peut être portée à 15 m pour les silos* et pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'ABF.

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures

Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées :
- pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur,
- pour les constructions isolées de moins de 20 m2 de SHOB.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue.

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...).

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures et de lignes de faîtage pourront être autorisés selon la situation ou la configuration de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice explicative du permis de construire.

112.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les bardages métalliques sont interdits pour toutes constructions ou extensions d'un bâtiment à usage d'habitation.

112.3 : Energies renouvelabes

Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures
Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.
Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.
Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

11.4 : Autres prescriptions :
Les constructions, quelle qu'en soit la destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.5 : Dispositions particulières relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les arbres dont l'abattage est nécessaire doivent être remplacés en nombres au moins équivalent.
Tout lotissement de plus de quatre lots devra comprendre un espace public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Cet espace fera l'objet d'un aménagement paysager et sera régulièrement entretenu.

En cas de création sur la rue de haies en doublement de mur ou muret, les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,30.
Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les extensions d'activités agricoles, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :
La zone UE recouvre les secteurs d'extension du centre bourg dédiés à des équipements, des activités de bureau, de tourisme, de sport, de services publics ou privés.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.3 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.4 : Les habitations légères de loisirs
1.5 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
1.6 : Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2 : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale.
2.3 : Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.4: Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
2.5: Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2.: Voirie
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Dans les lotissements, les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,20m réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction au droit du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. - Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
Cette distance peut-être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.
Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

6.2. - Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3 - Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 - Les constructions peuvent s'implanter:
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 m.

10.2 : Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles du paragraphe 10.1 sans toutefois excéder 18 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situées dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc sur de grandes surfaces.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

112.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

112.4 : Energies renouvelables
Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel.

113.2 : aménagement des abords des constructions et installations annexes
- les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

113.3 : Clôtures
- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

113.4 : Enseignes :
Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation:
2 places par logement.

12.2. - Pour les autres constructions :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.3 : Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 : Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.

13.2 : Dans les opérations d'ensemble, une superficie d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone desservie partiellement par des équipements qui correspond aux hameaux existants aux abords des espaces naturels ou agricoles.

Les dispositions visent à reconduire le caractère du tissu avec des bâtiments construits en général en ordre continu et à l'alignement.

Les spécifications du paragraphe « B-1 » des dispositions générales « DG5 » du règlement du P.L.U., relatives à la réalisation de logements à loyer modéré sont applicables, dans cette zone.

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

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.6 : Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2 : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale.
2.3 : Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.4 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès devra se faire sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que les manœuvres d'entrée et de sorties puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Voirie :

Les voies devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.
Les voies nouvelles créées en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie réglementaires. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'un réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Toutes mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contres les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées
Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants. Le raccordement est à la charge du propriétaire de la construction au droit du terrain.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de la prise en compte de la carte d'aptitude des sols résultant du schéma directeur d'assainissement.
Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.
Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...) et faire l'objet d'une demande spécifique déposée auprès du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

4.2.2. Eaux pluviales
Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau seront à réaliser par le propriétaire du terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies,
- soit en léger recul (3 m maximum) à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines et sous réserve que les surfaces laissées libres par le recul, soient traitées de la même façon que l'espace public.
- soit en recul plus important, sous réserve de créer à l'alignement, un mur d'une hauteur minimale de 1,30 m, en conservant le caractère continu du bâti ou les murs anciens existants.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction tout en respectant un minimum de 3 m.

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

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR

Les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La hauteur des constructions comptée de l'égout des toitures au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut excéder 12 m.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'ABF.

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées :
- pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur,
- pour les constructions isolées de moins de 20 m2 de SHOB.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue.

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...).

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures et de lignes de faîtage pourront être autorisés selon la situation ou la configuration de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice explicative du permis de construire.

112.2 : Façades

Murs et enduits :
Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les bardages métalliques sont interdits.

Ouvertures :
Les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes. Au dernier étage, les ouvertures plus petites pourront être carrées.
Les linteaux devront être droits de préférence.
Les bords des balcons devront être parallèles à la façade du bâtiment.
Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des proportions différentes d'ouvertures pourront être autorisées. Il en sera fait référence dans la notice du permis de construire.

Menuiseries extérieures :
Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Devantures de magasins :
Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer dans le site et devront être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

11.4 : Autres prescriptions :
Les constructions, quelle qu'en soit la destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.5 : Dispositions particulières relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
Les arbres dont l'abattage est nécessaire doivent être remplacés dans la mesure du possible.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à usage d'activité économique avec des immeubles construits en ordre discontinu. Elle comprend :
- un secteur Ui1 à caractère artisanal ou industriel, comprenant deux sous zones, I-UI1 et II-UI1, avec des règles de hauteur spécifique.
- un secteur Ui2 spécifiquement à caractère artisanal ou commercial.

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

ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.3 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.4 : Les habitations légères de loisirs
1.5 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.
1.6 : Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : Les installations classées à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage en zone Ui1.
2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage en zone Ui2.
2.2 : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale
2.3: Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.4 : Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
2.5 : Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2.: Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Dans les lotissements, les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,20m réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie réglementaires. Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction au droit du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
Cette distance peut-être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.
Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

6.2 – Sur le secteur Ui2, l'extension des constructions existantes pourra être autorisée à l'intérieur de la marge de recul fixée au premier alinéa de l'article 6.1 susvisé ou à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, dans la mesure où cette extension n'aggravera pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc... et s'intégrera dans l'environnement immédiat. Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport à la voirie et aux bâtiments existants ainsi que la qualité architecturale dudit projet.

6.3 – Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 35 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'habitation autorisés et de 25 mètres pour les autres bâtiments.
Ce recul devra être traité en espace vert sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

6.4 - Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.5 - Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 et & 6.2 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 - Les constructions peuvent s'implanter:
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% du terrain.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder : 13 m 50.

10.2 : Dans la sous-zone I-Ui1, la hauteur admise sera portée à 38 mètres maximum pour une emprise qui ne pourra dépasser 5 % de la surface de la parcelle.

10.3: Dans la sous-zone II-Ui1, la hauteur admise sera portée à 25 mètres maximum pour une emprise qui ne pourra dépasser 5 % de la surface de la parcelle.

10.4 : Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant des règles du paragraphe 10.1, sans toutefois excéder 18 m.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situées dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc sur de grandes surfaces.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

112.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

112.4: Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel.

113.2 : aménagement des abords des constructions et installations annexes
- les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

113.3 : Clôtures
- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur blanche, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

113.4 : Enseignes :
Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation:
2 places par logement.

12.2. - Pour les autres constructions :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.3 : Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 : Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone. Les aires de stationnement de véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.

13.2 : Dans les opérations d'ensemble, une superficie d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

13.3 : Les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espaces verts sur une distance minimale de 3 m à partir de l'alignement des voies publiques.

13.4 : En limite séparative, une bande d'une largeur minimale de 3 m devra être traitée en espaces verts, sauf en cas de construction sur la limite séparative.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU.

Les spécifications du paragraphe « B-1 » des dispositions générales « DG5 » du règlement du P.L.U., relatives à la réalisation de logements à loyer modéré sont applicables, dans cette zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et le stationnement des caravanes qui est associé, sous réserve de leur insertion dans le paysage et de leur comptabilité avec un aménagement ultérieur de la totalité de la zone.
2.2 : L'aménagement dans leur volume des bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 : Voirie
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être

adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Dans les lotissements, les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,20m réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à la charge de l'opérateur.

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction au droit du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité, ou en recul.
L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.
Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

6.2. - Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3 - Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 - Les constructions peuvent s'implanter:
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m.
- soit le long des limites séparatives :
• s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m
• s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
• s'il s'agit d'une opération d'ensemble.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30% du terrain.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR

L'aménagement des constructions devra respecter la hauteur existante.
Pour les autres ouvrages autorisés, la hauteur est limitée à 12 m.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue.
Les couvertures devront être telles qu'elles puissent s'apparenter comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge brique.
Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...).

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur et sont d'une longueur de façade inférieure à 5 m.
Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures et de lignes de faîtage pourront être autorisés selon la situation ou la configuration de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures
Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.
Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.

Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

11.4 : Autres prescriptions :
Les constructions, quelle qu'en soit la destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.5 : Dispositions particulières relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé :

12.1 : Pour la transformation des bâtiments existants en logement :
2 places de stationnement par logement

12.1 : Pour les autres constructions autorisées :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre un renouvellement urbain principalement pour des constructions de moyenne densité en ordre discontinu.
Celle-ci peut être urbanisée sous forme d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Les spécifications du paragraphe « B-1 » des dispositions générales « DG5 » du règlement du P.L.U., relatives à la réalisation de logements à loyer modéré sont applicables, dans cette zone.

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

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.6 : Les habitations légères de loisirs
1.7 : L'aménagement ou la transformation de commerces ou services existants pour une utilisation autre telle que garage ou logement sur les secteurs mentionnés au plan.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admis sous conditions :
Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2. Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :
2.2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2.2 : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale.

2.2.3 : Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

2.2.4 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AUb 3 – Accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès devront être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès devra se faire sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et aménagés de sorte que les manœuvres d'entrée et de sorties puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Voirie :

Les voies devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.
Les voies nouvelles créées en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUb 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie réglementaires. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'un réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Toutes mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contres les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées
Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants. Le raccordement est à la charge du propriétaire de la construction au droit du terrain.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales
Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau seront à réaliser par le propriétaire du terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE AUb 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul par rapport à la voie à condition que l'espace laissé libre soit aménagé, entretenu, et l'alignement marqué par un élément bâti (mur, grille) ou planté.

ARTICLE AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparAtives

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction tout en respectant un minimum de 3 m.

ARTICLE AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines, situées sur le même terrain.

ARTICLE AUb 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 9m.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées :
- pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur,
- pour les constructions isolées de moins de 20 m2 de SHOB.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures et de lignes de faîtage pourront être autorisés selon la situation ou la configuration de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les bardages métalliques sont interdits pour toutes constructions ou extensions d'un bâtiment à usage d'habitation.

112.3 : Energies renouvelables :
Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures
Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.
Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.
Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les arbres dont l'abattage est nécessaire doivent être remplacés en nombres au moins équivalent.
Tout lotissement de plus de quatre lots devra comprendre un espace public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Cet espace fera l'objet d'un aménagement paysager et sera régulièrement entretenu.

En cas de création sur la rue de haies en doublement de mur ou muret, les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 – Coefficient d'occupation du sol

Définition :
Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est défini par le rapport entre la surface hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. La surface maximale de plancher hors œuvre nette pouvant être construite s'obtient donc en multipliant la surface du terrain par le coefficient d'occupation des sols.

Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,6.

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation principalement pour des constructions de faible densité en ordre discontinu sous forme pavillonnaire. Celle-ci peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Elle comprend un secteur AUc1 avec des tailles minimales de parcelles de 1000 m2 correspondant à des tissus d'urbanisation traditionnelle, en référence aux constructions réalisées, et/ou d'intérêt paysager, appelant à préserver la trame existante.

Les spécifications du paragraphe « B-1 » des dispositions générales « DG5 » du règlement du P.L.U., relatives à la réalisation de logements à loyer modéré sont applicables, dans cette zone.

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

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.6 : Les habitations légères de loisirs

ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admis sous conditions :
Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2. Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :
2.2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2.2 : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale

2.2.3 : Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.2.4 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AUc 3: ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2.: Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Dans les lotissements, les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,20m réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction productrice d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Elle devra être équipée d'un réseau séparatif raccordable aux réseaux publics correspondants. Le raccordement est à la charge du propriétaire de la construction au droit du terrain.
L'évacuation des eaux usées industrielles, des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de la prise en compte de la carte d'aptitude des sols résultant du schéma directeur d'assainissement.
Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.
Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain…) et faire l'objet d'une demande spécifique auprès du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

422 : Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction au droit du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 : Zone AUc :
Non réglementé

5.2 : Dispositions particulières à la Zone AUc1 :
5.2.1 Ne sont constructibles à usage d'habitation que les terrains d'une superficie au moins égale à 1000m^2 par logement*.
5.2.2 De la même manière, à l'intérieur des lotissements d'habitation*, les lots créés doivent avoir une superficie au moins égale à 1000 m2 par logement. Toutefois, une tolérance de 10 % sur ces minima pourra être admise, à condition qu'elle ne permette pas la réalisation de plus d'un lot supplémentaire.

**Ces minimas ne s'appliquent pas aux lotissements autorisés antérieurement à la date d'entrée en vigueur du PLU.*

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées soit en retrait, soit à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 m de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 m au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction tout en respectant un minimum de 3 m.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 m. Cette hauteur peut être portée à 15 m pour les silos, et pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue.

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...).

Les toitures à une pente sont autorisées :
- pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur,
- pour les constructions isolées de moins de 20 m2 de SHOB.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures et de lignes de faîtage pourront être autorisés selon la situation ou la configuration de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les bardages métalliques sont interdits pour toutes constructions ou extensions d'un bâtiment à usage d'habitation.

112.3 : Energies renouvelables
Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures
Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.
Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.
Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

11.4 : Autres prescriptions :
Les constructions, quelle qu'en soit la destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.5 : Dispositions particulières relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire doivent être remplacés en nombre au moins équivalent.

Tout lotissement de plus de quatre lots devra comprendre un espace public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement, faisant l'objet d'un projet paysager.

En cas de création sur la rue de haies en doublement de mur ou muret, les essences végétales devront être variées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,50.

Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les extensions d'activités agricoles, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser dédiée à des équipements, des activités de bureau, de tourisme, de services, de sport, publiques ou privées, **en ordre discontinu.**
Celle-ci peut être urbanisée sous forme d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.3 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.4 : Les habitations légères de loisirs
1.5 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
1.6 : Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admis sous conditions :
Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2. Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :
2.2.1 : Les installations classées liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2.2 : Les activités de bureau, de tourisme, de services, de sports (publiques ou privées)
2.2.3 : Les annexes isolées, sous réserve que leur nombre soit limité à deux (2) par unité foncière et par construction principale
2.2.4: Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
2.2.5: Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2.: Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Dans les lotissements, les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,20m réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction au droit du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. - Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
Cette distance peut-être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.
Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

6.2. - Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3 - Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 - Les constructions peuvent s'implanter:
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 m.

10.2 : Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.1 et 10.2, sans toutefois excéder 18 m.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situées dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc sur de grandes surfaces.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

112.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel.

113.2 : aménagement des abords des constructions et installations annexes
- les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

113.3 : Clôtures
- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

113.4 : Enseignes :
Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation:
2 places par logement.

12.2. - Pour les autres constructions :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.3 : Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 : Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.

13.2 : Dans les opérations d'ensemble, une superficie d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation principalement pour des constructions à usage d'activité économique, construits en ordre discontinu.
Elle comprend :
- un secteur AUi1 à caractère artisanal ou industriel
- un secteur AUi2 spécifiquement à caractère artisanal ou commercial
- un secteur AUi3 dédié aux installations techniques liées au tri et au traitement des déchets ainsi qu'aux bassins d'orage et aux réserves incendie nécessaires aux activités de la zone.

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

ARTICLE AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.6 : Les habitations légères de loisirs
1.7 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.
1.8 : Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.
1.9 : Les installations autres que celles mentionnées à l'article 2 en zone AUi3.

ARTICLE AUi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admis sous conditions :
Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2. Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :
2.2.1 : Les installations classées à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage en zone AUi1 et AUi2.
2.2.3 : Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

2.2.4 : Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
2.2.5 : Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
2.2.6 : En zone AUi3, seuls sont autorisés les installations techniques liées au tri et au traitement des déchets, les bassins d'orage et les réserves incendie nécessaires aux activités de la zone, sous réserve que ces installations ou ces ouvrages s'intègrent au site et au paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2.: Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Dans les lotissements, les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,20m réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie réglementaires. Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire, à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Toutes mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction au droit du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. : Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
Cette distance peut-être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.
Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

6.2 : Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 35 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'habitation autorisés et de 25 mètres pour les autres bâtiments.
Ce recul devra être traité en espace vert sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

6.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 - Les constructions peuvent s'implanter:
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 : Les implantations autres que celles prévues & 7.2 peuvent être autorisées lorsque la parcelle fait partie d'un tènement de plus grande étendue.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70 % du terrain.

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 13,50 m.

10.2 : Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application de la règle 10.1 , sans toutefois excéder 15 m.

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R421-2) :
Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

111.2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situées dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc sur de grandes surfaces.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

112.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus

112.4 : Energies renouvelables
Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel.

113.2 : aménagement des abords des constructions et installations annexes
- les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords

- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

113.3 : Clôtures
- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis–, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

113.4 : Enseignes :
Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation:
2 places par logement.

12.2. - Pour les autres constructions :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone. Les aires de stationnement de véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.

13.2 : Dans les opérations d'ensemble, une superficie d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

13.3 : les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espaces verts sur une distance minimale de 3 m à partir de l'alignement des voies publiques.

13.4 : en limite séparative, une bande d'une largeur minimale de 3 m devra être traitée en espaces verts, sauf en cas de construction sur la limite séparative.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE XIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations non liées à l'exploitation agricole ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas autorisées.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les changements de destination des constructions agricoles autres que ceux visés à l'article 2
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.4 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
1.5 : Les habitations légères de loisirs
1.6 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
1.7 : Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
1.8 : Les commerces et services autres que ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements et coopératives.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1: Les bâtiments et installations classées ou non, liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements et coopératives.
2.2 : Les installations de tourisme, tel que camping à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante.
2.3 : Les changements de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial figurés au plan, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.
2.4 : Les constructions annexes aux habitations, sous réserve d'une seule par tènement, et d'une SHOB inférieure ou égale à 20 m2 et située à proximité de la construction principale.
2.5 : Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
- qu'elles aient un lien direct avec l'exploitation agricole (cf annexe du règlement).
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.
2.6 : Dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitations agricoles en activité, les constructions et (ou) extensions autorisées pour des tiers à l'exploitation ne pourront pas se réaliser en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf s'il existe entre la construction prévue et le bâtiment agricole un bâtiment occupé par des tiers à l'exploitation.
2.7 : Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
2.8 : Les piscines en lien direct avec un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage.

2.9 : Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants, non liés à l'exploitation agricole sous réserve que la SHOB avant travaux, soit supérieure ou égale à 60 m2 et que la SHOB, après travaux n'excède pas 250 m2, et que l'usage soit réservé à l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2.: Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forages, ou captages est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de la prise en compte de la carte d'aptitude des sols résultant du schéma directeur d'assainissement.
Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.
Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...) et faire l'objet d'une demande spécifique déposée auprès du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

422 : Eaux pluviales
Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau seront à réaliser par le propriétaire du terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. - Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité, ou en recul.
L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.
Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

6.2. - Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3 - Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction tout en respectant un minimum de 3 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

10.1 : Hauteur absolue
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
- 12 m dans le cas général
- 9 m pour les constructions à usage d'habitation
- 15 m pour les silos.

10.2 : Hauteur relative par rapport :
- aux voies publiques :
La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé (H=L).
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

- aux limites séparatives :
La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance à la limite (H=2L).

10.3 : Dans le cas d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.1 et 10.2, sans toutefois excéder 12 m.
Cette règle ne s'applique pas au projet de construction de la ligne aéro-souterraine à 1 circuit 225 000 volts Rivière-Trevas et de la ligne aéro-souterraine à 1 circuit 225 000 volts Rivière-Sanssac.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial figurés au plan, les couvertures devront être telles qu'elles puissent s'apparenter comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge brique.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situées dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc sur de grandes surfaces.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les bâtiments annexes devront être construits en matériaux de qualité.

112.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

112.4 : Energies renouvelables

Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies par l'ADEME et le CAUE 43.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Pour les bâtiments d'habitation, les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : aménagement des abords des constructions et installations annexes
- les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

113.3 : Clôtures
- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront à dominante végétale et traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

113.4 : Enseignes :
Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

12.2. - Pour les autres constructions :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE XIV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.
Elle comprend un secteur N1 autorisant les installations liées à l'enfouissement technique.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, à l'exception des installations publiques d'aires d'accueil des gens du voyage et du stationnement des caravanes qui est associé
1.4 : Les habitations légères de loisirs
1.5 : Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
1.6 Sur le secteur N1, les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :
2.1 : L'aménagement et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux exploitations agricoles*, à leurs groupements et coopératives (*voir définition en annexe)
2.2 : L'extension mesurée des bâtiments existants non liés à l'activité agricole sous réserve :
- que la surface avant travaux soit supérieure à 40 m^2
- que la surface totale après travaux n'excède pas 200 m^2 (surface hors œuvre nette)
- que l'usage soit réservé à l'habitation
2.3 : Les installations de tourisme, tel que camping à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante.
2.4 : Les abris de jardin limités à 20 m2 et les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 30 m^2. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.
2.6 : Dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitations agricoles en activité, les constructions et (ou) extensions autorisées pour des tiers à l'exploitation ne pourront pas se réaliser en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf s'il existe entre la construction prévue et le bâtiment agricole un bâtiment occupé par des tiers à l'exploitation.
2.7 : Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage
2.8 : les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
2.9 : Les piscines constituant une annexe à un bâtiment autorisé sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

2.10 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, sous réserve que celles-ci ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.
2.11 : Dans le secteur N1, les installations liées à l'enfouissement technique, sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage.
L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, sous réserve que celles-ci ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

3.2.: Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forages, ou captages est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de la prise en compte de la carte d'aptitude des sols résultant du schéma directeur d'assainissement.
Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.

Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...).

422 : Eaux pluviales
Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau seront à réaliser par le propriétaire du terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
Les aménagements de surface réalisés sur tout terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. - Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité, ou en recul.
L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.
Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

6.2. - Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3 - Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 - Les constructions peuvent s'implanter:
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- soit le long des limites séparatives :
• s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m
• s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

10.1 : Hauteur absolue
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans le cas d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.1 et 10.2, sans toutefois excéder 12 m.
Cette règle ne s'applique pas au projet de construction de la ligne aéro-souterraine à 1 circuit 225 000 volts Rivière-Trevas et de la ligne aéro-souterraine à 1 circuit 225 000 volts Rivière-Sanssac.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures devront avoir deux pans identiques par volume. Les toits à trois ou quatre pans sont autorisés dans les angles en étage seulement. L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 25 % et 45 %.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue.

Les couvertures devront être telles qu'elles puissent s'apparenter comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge brique.
Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...).

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur et sont d'une longueur de façade inférieure à 5 m.
Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

D'autres types de toitures et de lignes de faîtage pourront être autorisés selon la situation ou la configuration de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m et de 1,50m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%.

113.2 : Clôtures
Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.
Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.
Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.
Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

11.4 : Autres prescriptions :
Les constructions, quelle qu'en soit la destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.5 : Dispositions particulières relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

12.2. - Pour les autres constructions :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE :
DEFINITIONS

Définition des constructions et installations liées à l'activité agricole

2.1 : Les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou des groupements agricoles.
2.2 : Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole sous réserve des conditions ci après

* lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant ou d'un salarié agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

* caractère de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface d'installation définie par arrêté ministériel pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 3 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation des Jeunes Agriculteurs (prime d'installation).

Autres définitions

ACCES
L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m2 et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition « carrières »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel...).

BAIE

Ouverture dans un mur ou une charpente.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R*421-12 et *R421-2 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :
- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.
Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,
- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieurs à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions, les clôtures, les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m, les sous sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

ESPACE BOISE CLASSE

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (hexagones).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, part contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :
- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :
- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve, une mise en demeure d'acquérir.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

IMPASSE
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATIONS CLASSEES (SOUMISES A DECLARATION OU AUTORISATION)
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dans la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc, ainsi que des ouvrages privés de même nature.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.
Les débords, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, **ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative.**

STATIONNEMENT DE CARAVANES
Le stationnement des caravanes est régi par les dispositions des articles *R111-37 à *R111-40 du Code de l'Urbanisme.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE
C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.
Cette surface sert de base à la fois au calcul du Coefficient d'Occupation du Sol et à la taxe locale d'équipement et aux taxes et participations d'urbanisme.

TERRAIN
Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

VOIRIE
La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.