

DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

TITRE 1 Dispositions générales

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles

TITRE 1 Dispositions générales

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de USSON EN FOREZ . Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2 - ADAPTATIONS MINEURES

“Les règles et servitudes définies par le 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'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE DG 3 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

Pour les monuments du patrimoine local d'intérêt collectif, la reconstruction à l'identique pour la même destination peut être autorisée.

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 trois ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Ce délai de trois ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

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 proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement:

- zones Ub, zone urbaine dense du centre bourg,
- zones Uc, zone semi-urbaine du bourg.

b) **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE.** Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans lesquelles les règles définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire et lier cette autorisation de construire à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté ou d'un lotissement.

- zones AU : Zone d'urbanisation future.
- zones AUa : Zone à urbaniser avec orientation d'aménagement.
- zones AUzc : Zone d'activités avec assainissement collectif .
- zones AUzi : Zone d'activités avec assainissement individuel.

c) **LES ZONES AGRICOLES** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

zone A, secteur agricole.

d) **LES ZONES NATURELLES A PROTEGER** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique:

-zone N : zone naturelle correspondant aux zones boisées ou à protéger pour des raisons d'esthétique ou d'environnement, comprenant :

- un sous secteur Np pour la protection des captages d'eau,
- un sous-secteur NL réservé aux activités de sport et loisirs (voie ferrée).
- zone Nh : zone Nh, zone naturelle à urbanisation limitée.

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Cette zone correspond à la zone du centre bourg . C'est une zone de construction dense, où les bâtiments sont construits, pour la plupart, en ordre continu.

SECTION 01 – NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub-01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article Ub-02 est interdit.

ARTICLE Ub-02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

02-01 Toute construction, aménagement et extension de l'existant susceptible de s'insérer dans le bâti existant, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers.

02-02 Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation.

02-03 Les établissements classés à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.

02-04 Les activités artisanales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers.

02-05 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition d'être intégrés harmonieusement au bâti existant.

SECTION 02 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub-03 ACCES ET VOIRIE

03-01 Voirie

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-02 Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ub-04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

04-2. : Assainissement :

04.2-1 : Eaux usées

· Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public conformément au règlement d'assainissement de la commune en vigueur.

· L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

04-2-2 : Eaux pluviales

• Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

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

• En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

04-3. : Réseaux secs :

04-3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

04-3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

04-3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ub-05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Ub-06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies.
- Soit en léger recul, maximum de 2 mètres, à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines, les surfaces laissées par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.
- Soit en recul plus important, à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.

ARTICLE Ub-07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-01 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 (direction du faîtage), les bâtiments, ainsi réalisés, ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des autres parcelles, et autres bâtiments.

07-02 A partir de l'alignement des voies, et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies ; les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant, lorsqu'il n'y a pas accollement, la distance aux autres limites sera au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

07-03 Au-delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bordure des voies les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite. Ou, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans dépasser sa hauteur.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ub-08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Ub-09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Ub-10 HAUTEUR

10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment : faîtage du toit ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues.

10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitat ou d'activités, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 15 mètres.

10-03 Pour les constructions nouvelles, la hauteur d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique, ou privée, ne doit pas être supérieure à la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé, augmentée de deux mètres ($H = L + 2$ mètres).

ARTICLE Ub-11 ASPECT EXTERIEUR

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes:

- d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante
- de couvrir un bâtiment de surface inférieure à 30 m².
- de couvrir un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 4 mètres.
- que leur pente soit comprise entre 25 et 45%

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %. Les faitages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faitages des bâtiments préexistants. Il est conseillé que les faitages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les couvertures auront l'aspect et la couleur de tuiles de terre cuite rouge, excepté pour les vérandas, abris de piscine et équipements utilisant l'énergie solaire.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial.

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les murs seront enduits de couleur sable de pays, à l'exclusion des « blanc » ou « couleur vive ».

Les buttes de terre sont interdites.

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1.80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes soit d'un mur plein, soit être végétalisées. Pour le traitement des enduits, utiliser les règles établies pour les façades.

Toutefois, pourront déroger aux règles ci-dessus édictées :

- **les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,**
- **ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.**

Eléments bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-7 : Tout aménagement réalisé sur ou à proximité des bâtiments remarquables identifiés ne devra pas compromettre leur protection ainsi que la conservation de leur caractère initial.

ARTICLE Ub-12 STATIONNEMENT

Dans la mesure du possible, le stationnement privé des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub-13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pas de réglementation particulière.

SECTION 03 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

Cette zone correspond principalement à la zone semi-urbaine située à la périphérie du bourg. C'est une zone mixte réservée au logement et aux activités de commerce, de service ou d'artisanat compatibles avec l'habitation. Les bâtiments y sont construits, pour la plupart, en ordre discontinu. Elle correspond aux hameaux ou lieux dits situés en couronne du bourg : la gare nord et sud, la Chapelle, la Mariche Nord, la Goutte, le Mary, le Pirat, l'Ouche, Grangeneuve.

SECTION 01 – NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c-01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article U_c-02 est interdit.

ARTICLE U_c-02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

02-01 Toute construction aménagement et extension de l'existant susceptible de s'insérer dans le bâti existant, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers.

02-02 Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation.

02-03 Les établissements classés à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.

02-04 Les activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers.

02-05 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition d'être intégrés harmonieusement au bâti existant.

SECTION 02 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U_c-03 ACCES ET VOIRIE

03-01 Voirie

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-03 Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE U_c-04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

04-2. : Assainissement :

04.2-1 : Eaux usées

· Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public conformément au règlement d'assainissement de la commune en vigueur.

· L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

04-2-2 : Eaux pluviales

• Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

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

• En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

04-3. : Réseaux secs :

04-3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

04-3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

04-3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Uc-05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Uc-06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Avec un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis de l'alignement
- Soit en léger recul, maximum de 2 mètres, à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines, les surfaces laissées par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.
- Pour les extensions de constructions, en harmonie avec les bâtiment existants, tout en ne dépassant pas les alignements ci-dessus indiqués.
- Par rapport à l'axe des voiries départementales selon les prescriptions exigées par le service infrastructure du Conseil Général au-delà des portes d'agglomération soit :
 - 15 mètres pour toutes les constructions pour les routes départementales N° 91-92 et 104 pour la partie RIL.
 - 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions pour rapport les parties en RIG des routes départementales N°104 et 498.
 - 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les tronçons à dérogation le long de la partie classée en RS sur la route RD 498.

ARTICLE Uc-07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-04 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 (direction du faîtage), les bâtiments, ainsi réalisés, ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des autres parcelles, et autres bâtiments.

07-05 Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait minimum des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite. ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction, sans dépasser sa hauteur.

ARTICLE Uc-08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les nouvelles constructions devront conserver un ensoleillement minimum entre tous les bâtiments.

ARTICLE Uc-09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Uc-10 HAUTEUR

10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment : faîtage du toit ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues.

10-02 La hauteur maximum des constructions, depuis le niveau du terrain naturel, est fixé à 11 mètres.

Une dérogation pourra être accordée pour les bâtiments publics et équipements d'intérêt général.

10-03 Sur voie publique ou privée, la hauteur du bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé.

ARTICLE Uc-11 ASPECT EXTERIEUR

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales.
Les toitures à une seule pente sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes:

- d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante
- de couvrir un bâtiment de surface inférieure à 30 m²
- de couvrir un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 4 mètres.
- que leur pente soit comprise entre 25 et 45%

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %. Les faitages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faitages des bâtiments préexistants. Il est conseillé que les faitages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les couvertures auront l'aspect et la couleur de tuiles de terre cuite rouge, excepté pour les vérandas, abris de piscine et équipements utilisant l'énergie solaire.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial.

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les murs seront enduit de couleur sable de pays, à l'exclusion des « blanc » ou « couleur vive ».

Les buttes de terre sont interdites.

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépassée 1.80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes soit d'un mur plein, soit être végétalisées. Pour le traitement des enduits, utiliser les règles établies pour les façades.

Toutefois, pourront déroger aux règles ci-dessus édictées :

- **les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,**
- **ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.**

ARTICLE Uc-12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uc-13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront adaptées (maintien, remplacement, enlèvement...) pour préserver le caractère naturel.

SECTION 03 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uc-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de réglementation particulière.

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone non équipée réservée pour des opérations futures.

SECTION 01 NATURE EST OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol, quelqu'en soit la vocation : Habitat, Activité artisanale ou industrielles, Activité de services ou Agricoles sont interdites.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

ARTICLE AU 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Seuls sont autorisés:

Les ouvrages techniques d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où ces ouvrages sont parfaitement intégrés et en harmonie avec le site et ne gênent pas la vocation future de réalisation d'opérations de construction à vocation d'habitat.

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 03 ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 05 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis de l'alignement.

ARTICLE AU 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait minimum des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite. ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction, sans dépasser sa hauteur.

ARTICLE AU 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU 09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR

Sans objet.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacés par des plantations équivalentes, en outre les espaces libres autour des constructions ou des équipements publics devront recevoir, une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

LA ZONE AUa est une zone non équipée, réservée exclusivement à de l'habitat. Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou de constructions compatibles avec les objectifs d'urbanisation prévus par la commune et les orientations d'aménagement définies sur la zone.

SECTION 01 – NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa-01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article AUa -02 est interdit.

ARTICLE AUa -02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

02-01 Toute construction aménagement et extension de l'existant susceptible de s'insérer dans le bâti existant, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers.

02-02 Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation.

02-03 Les établissements classés à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.

02-04 Les activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers.

02-05 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition d'être intégrés harmonieusement au bâti existant.

SECTION 02 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa -03 ACCES ET VOIRIE

03-01 Voirie

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-04 Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE AUa -04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

04-2. : Assainissement :

04.2-1 : Eaux usées

· Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public conformément au règlement d'assainissement de la commune en vigueur.

· L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

04-2-2 : Eaux pluviales

• Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

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

• En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

04-3. : Réseaux secs :

04-3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

04-3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

04-3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUa-05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUa-06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Avec un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis de l'alignement
- Soit en léger recul, maximum de 2 mètres, à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines, les surfaces laissées par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public, l'héberge ainsi libre devra être traitée, enduits ou rejointoiement des pierres.
- Pour les extensions de constructions, en harmonie avec les bâtiment existants, tout en ne dépassant pas les alignements ci-dessus indiqués.
- Par rapport à l'axe des voiries départementales selon les prescriptions exigées par le service infrastructure du Conseil Général au-delà des portes d'agglomération soit :
 - 15 mètres pour toutes les constructions pour les routes départementales N° 91-92 et 104 pour la partie RIL.
 - 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions pour rapport les parties en RIG des routes départementales N°104 et 498.
 - 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les tronçons à dérogation le long de la partie classée en RS sur la route RD 498.

ARTICLE AUa -07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-06 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 (direction du faîtage), les bâtiments, ainsi réalisés, ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des autres parcelles, et autres bâtiments.

07-07 Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait minimum des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres. ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction, sans dépasser sa hauteur.

ARTICLE AUa-08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les nouvelles constructions devront conserver un ensoleillement minimum entre tous les bâtiments.

ARTICLE AUa -09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUa 10 HAUTEUR

10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment : faîtage du toit ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues.

10-02 La hauteur maximum des constructions, depuis le niveau du terrain naturel, est fixé à 11 mètres .Une dérogation pourra être accordée pour les bâtiments publics et équipements d'intérêt général.

10-03 Sur voie publique ou privée, la hauteur du bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé.

ARTICLE AUa-11 ASPECT EXTERIEUR

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales.

- Les toitures à une seule pente sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes:
- d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante
- de couvrir un bâtiment de surface inférieure à 25 m²
- de couvrir un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 4 mètres.
- que leur pente soit comprise entre 25 et 45%

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %. Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants. Il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les couvertures auront l'aspect et la couleur de tuiles de terre cuite rouge, excepté pour les vérandas, abris de piscine et équipements utilisant l'énergie solaire.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial.

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les murs seront enduits de couleur sable de pays, à l'exclusion des « blanc » ou « couleur vive ».

Les buttes de terre sont interdites.

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1.80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes soit d'un mur plein, soit être végétalisées. Pour le traitement des enduits, utiliser les règles établies pour les façades.

Toutefois, pourront déroger aux règles ci-dessus édictées :

- les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,
- ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUa -12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUa -13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront adaptées (maintien, remplacement, enlèvement...) pour préserver le caractère naturel.

SECTION 03 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUa -14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

La zone AUz est une zone spécialement urbanisée pour recevoir des activités nécessaires au développement économique local et intercommunal ou d'intérêt communautaire.

Elle correspond à deux secteurs d'activités et à deux sous zonages :

- L'un situé au lieu-dit La Narce dédié à une activité artisanale existante classée AUzi avec assainissement individuel.
- Le second qui correspond à la zone d'activité des Quarchons classé en AUzc et bénéficiant d'un assainissement collectif.

ARTICLE AUz-01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 01-01 Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- 01-02 Les habitations autres que celles visées à l'article AUz 02 et de ce fait, les lotissements à usage d'habitation,
- 01-03 Les constructions et occupations du sol à usage hôtelier ou de tourisme comme les terrains de camping et de caravaning,
- 01-04 Les parcs d'attraction, les équipements sportifs et de loisirs,
- 01-05 Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées.

ARTICLE AUz-02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 02-01 Les constructions à usage de gardiennage ; à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage ou la surveillance des établissements. Ces locaux à usage d'habitation seront intégrés dans le volume des établissements d'activités auxquels ils sont liés et ne pourront être vendu séparément du local d'activités.
- 02-02 Les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- 02-03 L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, y compris la construction d'annexes à ces bâtiments, dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation ou de la modification du P.L.U.
- 02-04 Les installations de panneaux solaires ou de tous types de systèmes d'énergie renouvelable à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE AUz -03 ACCES ET VOIRIE

03-01 Voirie

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-05 Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE AUz-04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-1 : Eau potable :

Toute construction et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

04-2. : Assainissement :

04.2-1 : Eaux usées

· Toute construction à usage d'activité ou d'habitation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans la zone d'assainissement collectif AUzc.

Dans la zone d'assainissement individuel AUzi le raccordement au réseau, s'il existe, est obligatoire.

En l'absence de celui-ci, le traitement des eaux usées par un système autonome est autorisé, sous réserve :

-d'être conforme à la réglementation en vigueur et réalisé dans les règles de l'art(DTU 64.1)

-de démontrer la capacité de ce système à traiter les eaux, et qu'il puisse, ultérieurement se raccorder sur un système collectif.

· L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

04-2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

- Les aménagements réalisés sur les terrains, notamment les accès, aires de stockage ou de lavage de véhicules, doivent garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales et, le cas échéant, limiter les débits évacués de la propriété (création de bassins d'orages si nécessaires).

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversements d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un déboureur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

04-3 : Réseau électrique

- Les réseaux de distribution de l'énergie électrique réalisés dans le cadre de la Z.A.C doivent être créés dans un réseau enterré.

ARTICLE AUz-05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUz-06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06-01 Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement des voies de desserte interne de la zone.

ARTICLE AUz-07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-01 Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieur à 5 mètres. Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) pour des bâtiments réalisés en mitoyen ou en limites de propriété.

ARTICLE AUz-08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUz-09 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.

ARTICLE AUz-10 HAUTEUR

10-01 La hauteur absolue est mesurée à partir de la moyenne entre le point haut et le point bas du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment projeté, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des limitations suivantes : la hauteur absolue autorisée dans la zone et la hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

Les cotes de référence du terrain naturel existant sont prises au droit de l'emprise au sol du projet.

10-02 La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées, et 15 mètres pour les autres constructions.

10-03 Hauteur relative La hauteur d'un bâtiment doit être égale ou inférieure :

- A la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure des voies publiques ou privées : ($H < \text{ou} = L$)
- Au double de la distance comptée horizontalement par rapport aux limites séparatives du terrain pour les autres implantations : ($H < \text{ou} = 2L$)

10-04 Cas particulier Ces dispositions concernant la hauteur maximum ne s'appliquant pas aux ouvrages de transport d'énergie électrique ou téléphonique.

ARTICLE AUz-11 ASPECT EXTERIEUR

11-01 Tenue des parcelles

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

- 11-02 Terrassements- Plates-formes Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ou d'aire de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage. Les niveaux des plates-formes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel. Dans les cas de déblais-remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur, le côté le plus déblayé ou le plus remblayé sera inaccessible et les talus seront obligatoirement plantés. Les bâtiments s'encasteront dans le terrain déblayé.
- 11-03 Constructions Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants et les reconstructions en cas de sinistre devront présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement général sans obturer le paysage. Les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à être enduits recevront obligatoirement un enduit adapté (béton grossier, parpaings agglomérés, etc...). Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres. En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates. Les couleurs des revêtements de façade seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie et devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur. Les couleurs des huisseries sont libres, sous réserve d'une harmonie générale des bâtiments. Les toitures terrasses sont interdites, les murs ou les enseignes ne devront pas dépasser les pentes de la toiture. Les couvertures seront obligatoirement de couleur rouge brique mate, quel que soit le matériau employé, à condition qu'il soit teinté dans la masse.
- 11-04 Enseignes-Signalétique Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments, et en aucun cas en surélévation sur les toitures. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites. L'installation de tout panneau publicitaire, enseignes et pré-enseignes le long de la RD 498, de la RD 91 et au droit de la zone est rigoureusement interdit. La signalétique de la zone et des activités installées sera assurée par un panneau global implanté aux entrées de la zone.
- 11-05 Stockage Les aires de stockage seront de préférence en sols stabilisés ou engazonnés, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.
- 11-06 Clôtures Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines. Sauf contraintes liées au type de l'entreprise, les clôtures seront composées d'un mur bahut de 0,80 mètres de haut maximum, puis surélevé ou non d'un grillage dont la hauteur est limitée à deux mètres maximum. Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements et aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

Toutefois, pourront déroger aux règles ci-dessus édictées :

- les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,
- ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUz-12 STATIONNEMENT

- 12-01 Quelle que soit la destination des bâtiments, la capacité de stationnement devra répondre aux besoins à satisfaire et les places de stationnement devront obligatoirement être prévues en dehors du domaine public.
- 12-02 Les aires de stationnement seront de préférence en sols stabilisés ou engazonnés, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains. Il sera planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement .

ARTICLE AUz-13 ESPACES LIBRES – PLANTATION

- 13-01 Les surfaces libres de toute construction, autres que les bandes de roulement, les aires de stationnement et de stockage, seront obligatoirement engazonnées et entretenues.
- 13-02 Les plantations seront faites avec des essences adaptées au sol du site et existant déjà, à savoir notamment : frêne élevé, sorbier blanc, bouleau verruqueux, pin sylvestre, épicéa, alisier blanc ; les

végétaux seront choisis pour avoir, à plein développement, une hauteur à pleine expansion inférieure à 25 mètres.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz-14 SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MAXIMUM AUTORISEE

Pas de réglementation particulière.

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

SECTION 01 – NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

01-01 Toutes constructions nouvelles quelque soit leur destination exceptées celles liées à une activité agricole et les ouvrages d'intérêt public.

01-02 Les installations et travaux divers visés aux articles R442-1 et R442-2 du code de l'urbanisme ;

01-03 Les terrains de camping non liés à une activité agricole.

ARTICLE A-02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole : Sont ainsi autorisées :

02-1. Tous les bâtiments agricoles et installations liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et des CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole).

02-2 . Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions ainsi que leurs annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

02-3. Les installations de tourisme à la ferme, nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante uniquement par aménagement des bâtiments existants.

02-4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

02-5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

02-6. Les pylônes ou antennes sous condition que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage.

SECTION 02 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-03 ACCES ET VOIRIE

03-01 Voirie

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours, sauf pour les abris de jardin, et les abris d'animaux.

03-06 Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès direct sur les RD, s'ils présentent un danger, pourront être interdits en application de l'article R-111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-1 : Eau potable :

Toute construction et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans le strict respect de la réglementation en vigueur en application de l'article L.2224-9 du CGCT et conformément au décret n°2008-652 du 2 Juillet 2008 et des arrêtés du 17 Décembre 2008.

Toutes les mesures nécessaires doivent 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'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif agréé.

04-2. : Assainissement :

04.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'activité ou d'habitation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public s'il existe conformément au règlement d'assainissement de la commune en vigueur.

En l'absence de celui-ci, le traitement des eaux usées par un système autonome est autorisé, sous réserve :

-d'être conforme à la réglementation en vigueur et réalisé dans les règles de l'art (DTU 64.1)

-de démontrer la capacité de ce système à traiter les eaux, et qu'il puisse, ultérieurement se raccorder sur un système collectif.

· L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

04-2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
 - Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
 - Les aménagements réalisés sur les terrains, notamment les accès, aires de stockage ou de lavage de véhicules, doivent garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales et, le cas échéant, limiter les débits évacués de la propriété (création de bassins d'orages si nécessaires).
- Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversements d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un déboureur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

ARTICLE A-05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE A-06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Par rapport à l'axe des voiries départementales selon les prescriptions exigées par le service infrastructure du Conseil Général au-delà des portes d'agglomération soit :
 - 15 mètres pour toutes les constructions pour les routes départementales N° 91-92 et 104 pour la partie RIL.
 - 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions pour rapport les parties en RIG des routes départementales N°104 et 498.
 - 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les tronçons à dérogation le long de la partie classée en RS sur la route RD 498.
- A 6 mètres de l'axe des voies communales.

Pour des raisons d'harmonie, et surtout pour respecter la continuité avec des bâtiments existants, les retraits peuvent être adaptés, jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, en particulier dans les hameaux.

ARTICLE A-07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-08 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 (direction du faîtage), les bâtiments, ainsi réalisés, ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des autres parcelles, et autres bâtiments.

07-09 Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait minimum des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite parcellaire.

ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction ; sans dépasser son gabarit autant en hauteur qu'en largeur.

ARTICLE A-08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE A-09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE A-10 HAUTEUR

10-04 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment : faîtage du toit ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues.

10-05 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

10-06 La hauteur maximum de toutes les autres constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 15 mètres.

- 10-07 Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures :
- A usage agricole, ayant un caractère technique spécifique (silos, tours de séchage...)
 - Nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales.

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante.

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise d'au minimum 15 % pour les bâtiments agricoles, entre 25 et 45 % pour les autres. Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants. Il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les couvertures seront

- Pour les bâtiments agricoles de couleur adaptée au paysage environnant ; Elles seront soit teintées dans la masse, soit disposant d'une garantie de tenue dans le temps.
- Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes les couvertures auront l'aspect et la couleur de tuiles de terre cuite rouge, excepté pour les vérandas, abris de piscine et équipements utilisant l'énergie solaire.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial.

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois

- pour les bâtiments agricoles : il sera possible de mettre en œuvre des bardages de teinte mate
- pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes : les murs seront en enduit de couleur sable de pays, à l'exclusion des « blanc » ou « couleur vive ».

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1.80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes soit d'un mur plein, soit être végétalisées. Pour le traitement des enduits, utiliser les règles établies pour les façades.

Les bâtiments tunnels, silos, serres ne sont pas soumis à cette réglementation.

Les buttes de terre ne devront pas excéder 5 mètres de hauteur depuis le niveau du terrain naturel.

Toutefois, pourront déroger aux règles ci-dessus édictées :

- **les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,**
- **ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.**

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en outre les espaces libres autour des constructions devront recevoir, une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes importants.

SECTION 03 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone correspond à une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger totalement de toutes constructions, en raison :

- de la qualité des sites et des paysages, et notamment de leur intérêt esthétique
- de la qualité des milieux naturels, et notamment de leur intérêt écologique, faunistique et floristique
- de l'existence de risques naturels ou de nuisances.
- Elle comporte deux sous secteur :
 - Un **sous secteur NL** réservé aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités de loisirs et sports.
 - Un **sous secteur Np** soumis aux servitudes de protection des eaux de captage . Dans ce secteur la réglementation est fixée par les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable qui figurent dans l'annexe 8.

SECTION 01 – NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 01-01 Toute création de constructions neuves, excepté pour les activités sylvicoles et les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où ces ouvrages sont parfaitement intégrés ou en harmonie avec le site.
- 01-02 Les installations et travaux divers visés au Code de l'Urbanisme.
- 01-03 Les terrains de camping.

ARTICLE N-02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 02-01 L'extension et (ou) l'aménagement des bâtiments existants sont autorisés à condition :
- que la surface initiale soient supérieure à 50 m² hors œuvre net.
 - que leur clos et leur couvert soient assurés,
 - sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers.
- 02-02 Les constructions annexes liées aux habitations existantes sont autorisées à condition de se situer à proximité immédiate des habitations (moins de 50 mètres) sauf impératifs techniques. Il ne sera autorisé qu'un maximum de deux constructions annexes par tènement ou propriété, la surface de chacune ne pouvant excéder une surface hors œuvre brute maximum de 40 m², excepté pour les piscines.
- 02-03 **Dans la zone NL** les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils soient réservés à l'usage de sport ou de loisir. Les constructions à usage de gardiennage sont également autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage ou la surveillance des équipements et établissements.
- 02-04 Dans le sous secteur **Np** s'applique la réglementation fixée par les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité publique des captages d'eau potable qui figurent en annexe 8 du PLU.

SECTION 02 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-03 ACCES ET VOIRIE

03-01 Voirie

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-07 Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N-04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

04-2. : Assainissement :

04.2-1 : Eaux usées

· Toute construction à usage d'activité ou d'habitation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public s'il existe conformément au règlement d'assainissement de la commune en vigueur..
En l'absence de celui-ci, le traitement des eaux usées par un système autonome est autorisé, sous réserve de démontrer la capacité de ce système à traiter les eaux, et qu'il puisse, ultérieurement se raccorder sur un système collectif.

· L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

04-2-2 : Eaux pluviales

• Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

• Les aménagements réalisés sur les terrains, notamment les accès, aires de stockage ou de lavage de véhicules, doivent garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales et, le cas échéant, limiter les débits évacués de la propriété (création de bassins d'orages si nécessaires).

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversements d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

04-3. : Réseaux secs :

04-3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

04-3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N-05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE N-06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions ou extensions doivent être édifiées :

- Par rapport à l'axe des voiries départementales selon les prescriptions exigées par le service infrastructure du Conseil Général au-delà des portes d'agglomération soit :
 - 15 mètres pour toutes les constructions pour les routes départementales N° 91-92 et 104 pour la partie RIL.
 - 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions pour rapport les parties en RIG des routes départementales N°104 et 498.
 - 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les tronçons à dérogation le long de la partie classée en RS sur la route RD 498.
- A 6 mètres de l'axe des voies communales.

Pour des raisons d'harmonie, et surtout pour respecter la continuité avec des bâtiments existants, les retraits peuvent être adaptés, jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, en particulier dans les hameaux.

ARTICLE N-07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-10 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 (direction du faitage), les bâtiments, ainsi réalisés, ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des autres parcelles, et autres bâtiments.

07-11 Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait minimum des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres.
ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction, sans dépasser sa hauteur.

ARTICLE N-08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les nouvelles constructions devront conserver un ensoleillement minimum entre tous les bâtiments.

ARTICLE N-09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE N-10 HAUTEUR

10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment : faitage du toit ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues.

10-02 La hauteur maximum des constructions, depuis le niveau du terrain naturel, est fixée à 9 mètres. Une dérogation pourra être accordée pour les bâtiments publics et équipements d'intérêt général.

10-03 Sur voie publique ou privée, la hauteur du bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes:

- d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante
- de couvrir un bâtiment de surface inférieure à 30 m²
- de couvrir un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 4 mètres.
- que leur pente soit comprise entre 25 et 45%

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %. Les faitages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faitages des bâtiments préexistants. Il est conseillé que les faitages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les couvertures auront l'aspect et la couleur de tuiles de terre cuite rouge, excepté pour les vérandas, abris de piscine et équipements utilisant l'énergie solaire.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial.

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les murs seront enduit de couleur sable de pays, à l'exclusion des « blanc » ou « couleur vive ».

Les buttes de terre sont interdites.

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépassée 1.80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes soit d'un mur plein, soit être végétalisées. Pour le traitement des enduits, utiliser les règles établies pour les façades.

Toutefois, pourront dérogés aux règles ci-dessus édictées :

- **les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,**
- **ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.**

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront adaptées (maintien, remplacement, enlèvement...) pour préserver le caractère naturel.

SECTION 03 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Cette zone correspond à certains secteurs issus des anciens écarts ou à des zones déjà bâties souvent regroupées sous forme de hameaux, dans lesquelles une extension modérée de l'urbanisation est admise avec la priorité de boucher des dents creuses.

SECTION 01 – NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh-01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

01-01 Toute création de construction à usage d'activité industrielle, agricole ou sylvicole

01-02 Les carrières

01-03 Les affouillements non liés aux occupations du sol autorisées ou comportant un enlèvement de matériaux

01-04 Les terrains de camping.

ARTICLE Nh-02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

02-01 Les nouvelles constructions, extension de l'existant et aménagements sous réserve de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du bâti existant, et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des dangers.

02-02 Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation.

02-04 Les bâtiments d'activités artisanales et leurs extensions, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers.

02-05 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition d'être intégrés harmonieusement au bâti existant.

SECTION 02 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh-03 ACCES ET VOIRIE

03-01 Voirie

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-08 Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nh-04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

04-2. : Assainissement :

04.2-1 : Eaux usées

· Toute construction à usage d'activité ou d'habitation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public s'il existe conformément au règlement d'assainissement de la commune en vigueur..

En l'absence de celui-ci, le traitement des eaux usées par un système autonome est autorisé, sous réserve :

-d'être conforme à la réglementation en vigueur et réalisé dans les règles de l'art(DTU 64.1)

-de démontrer la capacité de ce système à traiter les eaux, et qu'il puisse, ultérieurement se raccorder sur un système collectif.

· L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

04-2-2 : Eaux pluviales

• Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

• Les aménagements réalisés sur les terrains, notamment les accès, aires de stockage ou de lavage de véhicules, doivent garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales et, le cas échéant, limiter les débits évacués de la propriété (création de bassins d'orages si nécessaires).

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversements d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un déboureur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

04-3. : Réseaux secs :

04-3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

04-3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Nh-05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nh-06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions ou extensions doivent être édifiées :

- Par rapport à l'axe des voiries départementales selon les prescriptions exigées par le service infrastructure du Conseil Général au-delà des portes d'agglomération soit :
 - 15 mètres pour toutes les constructions pour les routes départementales N° 91-92 et 104 pour la partie RIL.
 - 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions pour rapport les parties en RIG des routes départementales N°104 et 498.
 - 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les tronçons à dérogation le long de la partie classée en RS sur la route RD 498.
- A 6 mètres de l'axe des voies communales.

Pour des raisons d'harmonie, et surtout pour respecter la continuité avec des bâtiments existants, les retraits peuvent être adaptés, jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, en particulier dans les hameaux.

ARTICLE Nh-07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-12 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 (direction du faîtage).

07-13 Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait minimum des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 5 mètres. ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction, sans dépasser sa hauteur.

ARTICLE Nh-08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les nouvelles constructions devront conserver un ensoleillement minimum entre tous les bâtiments.

ARTICLE Nh-09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nh-10 HAUTEUR

10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment : faîtage du toit ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues.

10-02 La hauteur maximum des nouvelles constructions, depuis le niveau du terrain naturel, est fixée à 9 mètres. Une dérogation pourra être accordée pour les bâtiments publics et équipements d'intérêt général.

10-03 Sur voie publique ou privée, la hauteur du bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé.

ARTICLE Nh-11 ASPECT EXTERIEUR

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales.

Les toitures à une seule pente ne sont autorisée que :

Les toitures à une seule pente sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes:

- d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante
- de couvrir un bâtiment de surface inférieure à 30 m²

- de couvrir un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 4 mètres.
- que leur pente soit comprise entre 25 et 45%

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %. Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants. Il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les couvertures auront l'aspect et la couleur de tuiles de terre cuite rouge, excepté pour les vérandas, abris de piscine et équipements utilisant l'énergie solaire.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial.

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les murs seront enduit de couleur sable de pays, à l'exclusion des « blanc » ou « couleur vive ».

Les buttes de terre sont interdites.

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépassée 1.80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes soit d'un mur plein, soit être végétalisées. Pour le traitement des enduits, utiliser les règles établies pour les façades.

Toutefois, pourront déroger aux règles ci-dessus édictées :

- **les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale, ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.**

Éléments bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-7 : Tout aménagement réalisé sur ou à proximité des bâtiments remarquables identifiés ne devra pas compromettre leur protection ainsi que la conservation de leur caractère initial.

ARTICLE Nh-12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nh-13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront adaptées (maintien, remplacement, enlèvement...) pour préserver le caractère naturel.

SECTION 03 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.