

P.L.U

PLAN

LOCAL

D'URBANISME

COMMUNE DE

RIOM ES MONTAGNES

4.1 REGLEMENT ECRIT



P.L.U approuvé le
Modification N° 3 approuvée le

13 avril 2006

13 Novembre 2009



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale de
L'Équipement et de l'Agriculture

Service de l'Urbanisme, du
Logement et des déplacements

Unité Urbanisme Pilotage ADS

74 rue de Firminy
B.P. 539
15005 Aurillac cedex

Le Maire
G. DELTEIL





TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES





DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles L 123-1, R 123-18, R 123-21 et A 123-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RIOM-ÈS-MONTAGNES à l'exception du lotissement «Les Mazets I» approuvé par arrêté municipal du 30 décembre 1987 dans lequel les dispositions du règlement initial sont maintenues (cf. ANNEXE).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles L 110, L 111-1, L 111-1-1, L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 121-1, L 127-1, L 127-2, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-21 du code de l'urbanisme.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5 D du présent Plan d'Occupation des Sols.

3 - La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

4 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- la possibilité de surseoir à statuer par l'autorité compétente sur les demandes
- d'autorisation en application de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme ;
- le droit de préemption urbain (D.P.U.) défini par les articles L 211-1 et suivants, et R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme ; dont les périmètres sont reportés à titre d'information sur le plan.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en 4 catégories de zones :

a) la zone urbaine (U)

Elle comprend les zones et secteurs suivants :

- UA
- UB
- UC
- UCa
- UD
- UDp
- UQ
- UT
- UY



b) la zone à urbaniser (AU)

Elle comprend les zones et secteurs suivants :

- AU
- 1AUc
- AUc
- AUd
- AUy
- AUyp

c) la zone agricole (A)

Elle comprend la zone suivante :

- A

d) La zone naturelle (N)

Elle comprend les zones et secteurs suivants :

- N
- Nc

2 – **indice « i »** : secteurs soumis au risque d'inondation. Les secteurs i1 font référence aux zones d'aléa faible (zone bleue du PPR), les secteurs i2 aux zones d'aléas forts (zones rouges du PPR)

3 - Les documents graphiques font en outre apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer classés en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-9 et R 123-32 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être accordé 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.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA englobe le centre de Riom-ès-Montagnes. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont et devraient être construits en majorité d'une manière groupée et en ordre continu.

La zone UA comporte un secteur « UAi » où un risque potentiel d'inondation a été identifié.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 § II, et notamment :

- Les installations classées non mentionnées à l'article UA 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation.
- Les terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article UA 2 § II-3.
- Les carrières.

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

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du Code de l'Urbanisme.

II - SONT ADMIS

- 1 - Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UA 1.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages.
- 3 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 4 - Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 5 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour les constructions à usage d'habitation collective, les garages ou parkings doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - En présence d'un alignement de façades, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées dans le même alignement.

2 - Hors alignement de façades les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies soit en respectant un retrait minimum de 4 m.



- 3 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues au § 2 ci-dessus sont autorisées :
- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, son implantation peut être autorisée en respectant l'alignement de la construction existante ;
 - lorsque la construction intéresse une parcelle dont la façade sur l'alignement est inférieure à 5 m et dont la partie arrière autorise une implantation répondant aux dispositions de l'article UA 7 ;
 - lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, sauf si un recul doit être imposé pour des motifs de sécurité ;
 - il n'est pas fixé de règle de recul par rapport à l'alignement d'une voie intérieure créée dans un lotissement ou un groupe d'habitation.

4 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêts collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ($H/2$ minimum 3 m).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m, distance portée à 2 m pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 10 m².

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Règle générale

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 12 m maximum à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

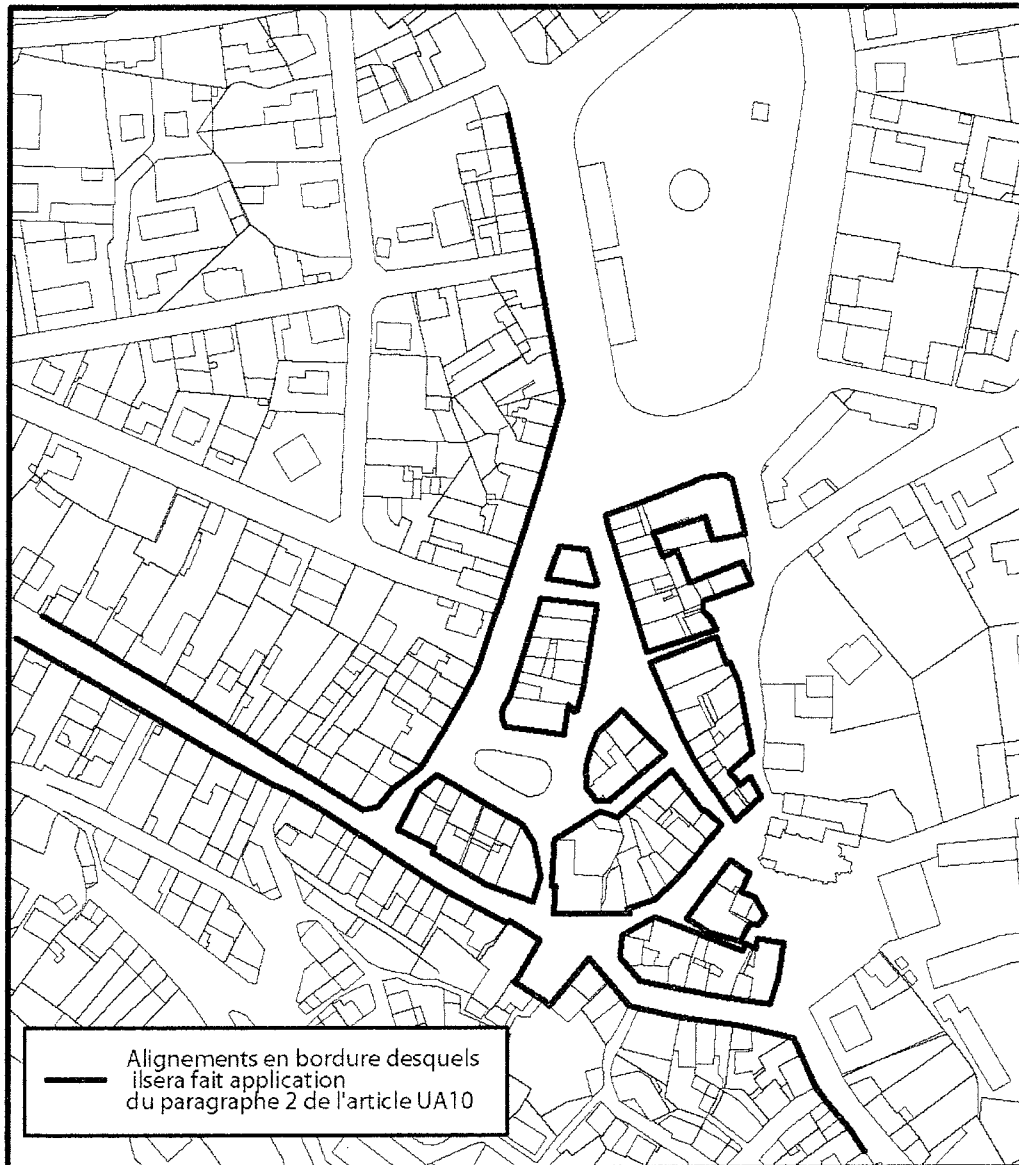
Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 m de façade dans le sens de la pente.

II - Règles particulières

(Préservation des ensembles bâtis cohérents et Maintien de gabarits en place)



En bordure des voies indiquées sur le plan annexé au présent règlement (alignement matérialisé par un trait noir continu), une surélévation d'une construction ne pourra être admise que dans la mesure où la hauteur à l'égout de la construction surélevée ne dépasse pas la hauteur à l'égout de la construction voisine la plus haute et ce dans le respect des dispositions du § précédent.





ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

II - REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

II - 1 Toiture

Pentes

- Les pentes minimum des couvertures seront de 100 % (soit 45°) et devront s'harmoniser avec les bâtiments contigus.
- Les toitures terrasses ne sont acceptées que sur des petits éléments annexes (surface < à 15 % de la surface totale).
- L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, sont admises.

Lucarnes

- elles seront de proportions plus hautes que larges, à 2 ou 3 versants.

Matériaux

Pour les habitations nouvelles, le matériau de couverture sera soit de la lauze, soit de l'ardoise, soit un matériau de substitution rappelant l'ardoise par le format et la couleur.

Pour les autres constructions, les couvertures seront de teinte ardoisée en rappelant par leur couleur les toits traditionnels.

II - 2 Façades

- A l'exception des ensembles vitrés, les ouvertures intégrées dans les parois en maçonneries devront avoir des proportions plus hautes que larges.
- Les façades seront traitées :
 - en enduit à la chaux - maçonnerie de pierres apparentes – enduits peints- Les bardages seront en ardoise ou en bois foncé. La teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant ;
 - les tonalités des façades devront s'harmoniser avec les menuiseries, volets et ferronneries.
 - Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.



- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

III - INTERVENTIONS SUR LE BATI TRADITIONNEL EXISTANT

III - 1 Extensions - Surélévations - Couverture

Elles doivent être réalisées en harmonie avec le volume originel et le bâti environnant (hauteur - matériaux - pente de toiture). Les matériaux de couverture seront de teinte ardoisée et choisis dans une gamme rappelant l'ardoise ou la lauze pour les locaux à usage d'habitation.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions à usage autre qu'habitation.

III - 2 Percements

Les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnement des façades (composition sur les axes verticaux) et conserver des proportions plus hautes que larges, notamment en cas de transformation d'un local commercial en logement, la vitrine sera remplacée par une ouverture traditionnelle.

III - 3 Ravalement

Parements en pierre

- Les parements de qualité en pierre volcanique (murs aux appareils homogènes ou pierre de taille) ne devront pas être enduits.
- Les maçonneries destinées à rester apparentes seront jointoyées au mortier de chaux teinté par des sables grossiers.
- Les joints au ciment gris et blanc pur sont interdits de même que les finitions reliefs ou lissées au fer.

Enduits - Peintures

- La teinte des enduits sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant.

III - 4 Préservation d'éléments architecturaux de caractère

Les éléments architecturaux typiques devront être préservés et mis en valeur :

Ouvrages en pierre de taille

- Encadrements de baies, cordons, chaînes d'angles, linteaux cintrés, souches de cheminées à larmiers.

Menuiseries - fermetures

- Les fenêtres traditionnelles seront remplacées par des fenêtres de même aspect.
- Les volets battants devront être maintenus. Ils seront obligatoirement du type à cadre.

IV - MESURES PARTICULIERES DE PROTECTION (mesures applicables sur les volumes bâtis repérés en poché noir sur le plan annexé au présent règlement)

Outre les prescriptions prévues au § II, sont applicables les dispositions ci-après :

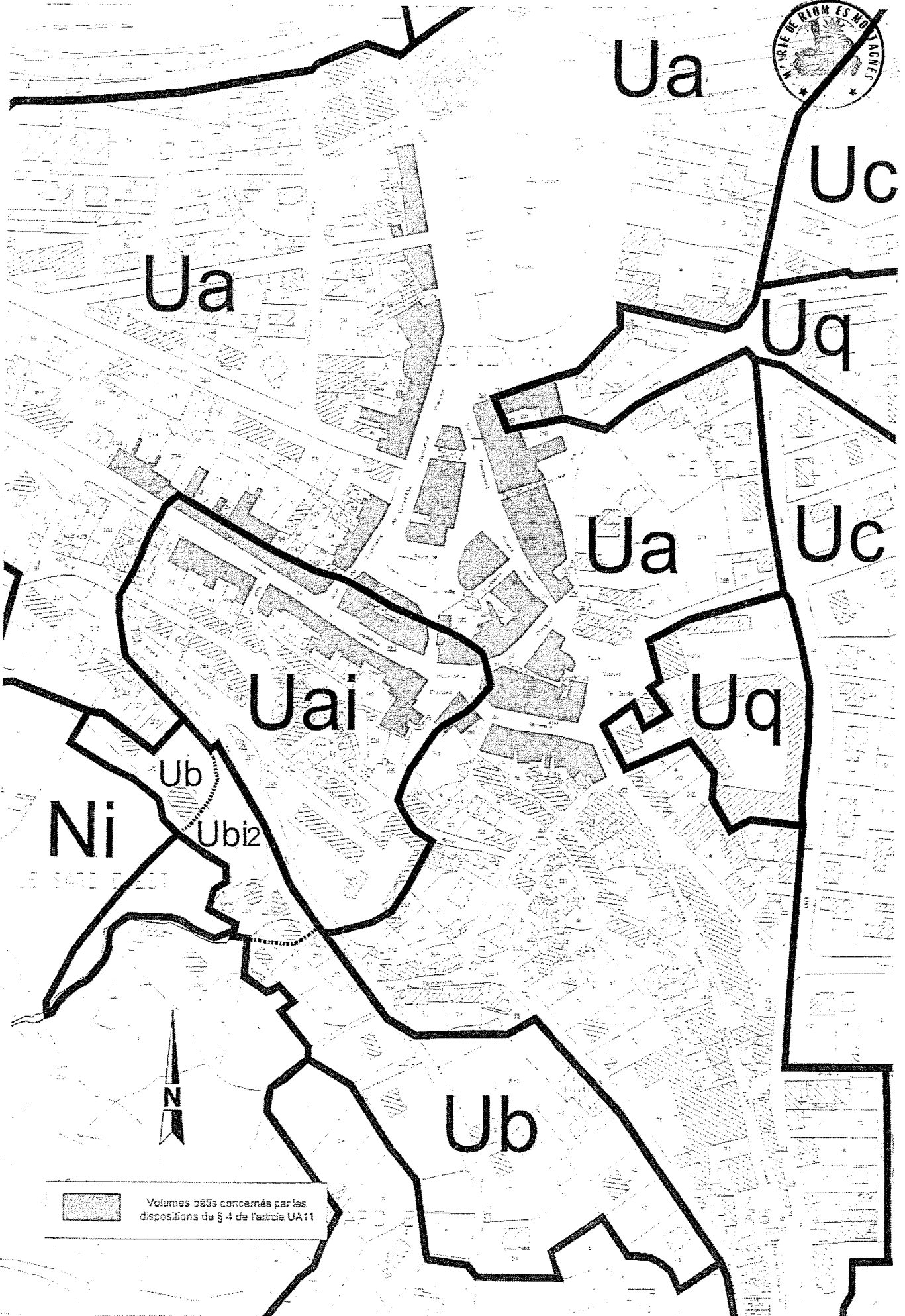
- Les couvertures traditionnelles en lauze ou ardoise devront être maintenues.




- Les ordonnancements d'ouverture des façades ne devront pas être modifiées, notamment en cas de transformation d'un local commercial en logement, la vitrine sera remplacée par une ouverture traditionnelle.

V – CLOTURES

- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
 - les piliers de portail en fausse pierre,
 - les murs en béton brut,
 - les éléments de couleur blanche.
- Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).
- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m, sauf en cas de reconstruction ou d'extension d'une clôture existante.
- Les couleurs des enduits seront traitées en harmonie avec le bâtiment.



 Volumes bâtis concernés par les dispositions du § 4 de l'article UA11



ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Constructions nouvelles

1 place de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions existantes

Lors d'une demande de permis de construire pour l'exécution de travaux augmentant de plus d'un tiers la surface habitable existante relative à une unité de logement, le propriétaire devra aménager comme ci-dessus le stationnement nécessaire.

2 - pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement pour 100 m² de surface totale des bureaux.

3 - pour les établissements commerciaux

Commerces courants et services

1 place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente au-delà d'une surface de base de 100 m², avec dans tous les cas au minimum 1 place.

Hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre.

2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Salle de spectacles et de réunions

Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette, sur la base de 20 m² pour 1 place de stationnement.

4 - pour les établissements hospitaliers et les cliniques

1 place de stationnement pour 2 lits.

5 - pour les établissements d'accueil de personnes âgées

1 place de stationnement pour 4 lits

6 - pour les installations sportives

Surface couverte : 50 % de la surface du bâtiment.

Surface non couverte : 10 % de la surface affectée aux installations.

7 - pour les établissements d'enseignement

Établissement du premier degré : 1 place de stationnement par classe.

Établissement du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 4e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.



La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les plantations d'arbres de hautes tiges sensibles au vent sont déconseillées.

Les plantations de port haut de plus de 10 m sont à éviter.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB englobe des terrains équipés ou à équiper, elle a un caractère dominant d'habitat et de services où les bâtiments sont construits en recul sur l'alignement des voies, en ordre essentiellement discontinu.

Elle comporte un secteur Ubi soumis à des risques forts d'inondations

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 2 § II, et notamment :

- Les installations classées non mentionnées à l'article UB 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'article UB 2 § II-6.
- Les carrières.

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

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMIS

- 1 - Les constructions à usage de services, de commerces, d'habitations, d'hôtels, d'activités, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 1.
- 2 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au § III ci-après.
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages.
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 5 - Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 6 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.



7 - en secteur Ubi2, ne sont autorisées que :

- Les aires de loisirs, de jeux et de sports, les jardins, parcs et autres espaces de détente et de promenade.
- Les espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels.
- L'extension mesurée des constructions et des installations existantes (< 10 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de leur capacité d'hébergement.
- Les dépôts ou stockages et les aires de stationnement nécessaires à l'exercice des activités existantes.
- Tous travaux, aménagements, installations ou constructions indispensables au fonctionnement ou à la modernisation du camping-caravanning existant, sous l'extrême réserve de ne pas augmenter sa capacité

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les constructions à usage d'habitation collectives, les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc,...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.



3 - ELECTRICITE - GAZ – TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

2 - Toutefois, des implantations autres que celle prévue au § 1 ci-dessus sont autorisées:

- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, son implantation peut être autorisée en respectant l'alignement de la construction existante ;
- lorsque la construction intéresse une parcelle dont la façade sur l'alignement est inférieure à 5 m et dont la partie arrière autorise une implantation répondant aux dispositions de l'article UB 7 ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.
- il n'est pas fixé de règle de recul par rapport à l'alignement d'une voie intérieure créée dans un lotissement ou un groupe d'habitation.

3 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

A moins que la bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ($H/2$ minimum 3 m).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m, distance portée à 2 m pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 10 m².



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 9 m maximum à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes il est partagé, pour le calcul de la hauteur, en sections nivelées de 20 m de façade dans le sens de la pente.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En référence aux formes architecturales traditionnelles locales la silhouette des constructions devra présenter un volume en forme allongée dont la couverture comportera un faîtage placé dans le sens de la plus grande dimension (façades principales en pignon interdites).

Les pastiches architecturaux de typologies étrangères à la région sont interdits. Tout style de construction spécifique à une autre région est également pros crit. Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 - TOITURE

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pentes

- Elles devront être égales à 80 % minimum,
- Les éléments en terrasse intégrés à la construction sont admis dans la limite de 15 % de la surface couverte.

Lucarnes

A 2 ou 3 versants, elles seront de proportions plus hautes que larges.

Matériaux

Le matériau sera de la lauze ; ardoise ou autre matériau de substitution assimilable à l'ardoise ou la lauze par le format et la couleur.

Autres constructions

L'emploi d'autres matériaux et pentes différentes peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement. Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures avoisinantes le matériau de couverture sera de teinte ardoisée.

Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.



Généralités

L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, est admise.

2 – FACADES - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

Construction en bois

Les solutions mixtes associant des parties maçonnerie et des parements bois seront préférées.

Autres constructions

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes. Les contrastes et les couleurs vives sont proscrits.

4 - CLOTURES

- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m.
- La hauteur sur limites parcellaires est limitée à 1,80 m.
- Les couleurs seront traitées en harmonie avec le bâtiment
- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton armé,
 - les murs en béton brut,
 - les éléments en PVC ou boiseries ou ferronneries de couleur blanche.
- Les clôtures existantes traitées en maçonnerie pourront être reconstruites à l'identique (alignement, matériau, hauteur), sauf si des mesures de sécurité imposent une modification de leurs caractéristiques.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Constructions nouvelles

1 place de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions existantes

Lors d'une demande de permis de construire pour l'exécution de travaux augmentant de plus d'un tiers la surface habitable existante relative à une unité de logement, le propriétaire devra aménager comme ci-dessus le stationnement nécessaire.

2 - pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)



1 place de stationnement pour 100 m² de surface totale des bureaux.

3 - pour les établissements commerciaux

Commerces courants et services

1 place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente au-delà d'une surface de base de 100 m², avec dans tous les cas au minimum 1 place.

Hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre.

2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 3^e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers – rosiers rugueux – cornouiller – lilas – sureau – viorne – fusain – genêts – prunellier – groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,60.



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC englobe des terrains équipés ou à équiper, elle a un caractère dominant d'habitat dispersé et de services où les bâtiments sont construits en recul sur l'alignement des voies en ordre discontinu. Elle recouvre en grande partie les lotissements implantés en périphérie du centre ancien.

Elle comprend :

- un secteur UCa, recouvrant le périmètre du lotissement "Les Mazets I" dont le règlement est annexé au POS ;
- un secteur UCi dans lequel des mesures de prévention contre les inondations prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondations devront être prises.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 2 § II sont interdites et notamment les activités industrielles, la création d'ateliers artisanaux, les camping,.....

Dans le secteur UCi sont interdits :

- les sous-sols ;
- toutes constructions de murets et haies arbustives «serrées» pouvant faire obstacle à l'écoulement des crues ;
- toute extension comportant des locaux à usage d'habitation.

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

I – RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - SONT NOTAMMENT ADMIS

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
- 2 - L'extension des constructions existantes.



3 - La création de locaux à usage de bureau, de service, de commerce de détail, ainsi que ceux destinés à l'exercice de profession libérale.

4 - Les dépôts artisanaux ne sont admis que s'ils sont accolés ou intégrés au volume de la construction principale et qu'ils n'apportent pas de nuisances à l'environnement du bâti voisin.

5 - Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

6 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

7 - Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

8 - **Dans le secteur UCi** ne sont admises que :

- 8-1- La reconstruction des bâtiments après sinistre, est subordonnée à la prise en compte du risque inondation (crue centennale) et des champs d'écoulement des crues de la Véronne, pouvant conduire à une modification de l'implantation des bâtiments. Dans la mesure du possible l'implantation d'un bâtiment sera réorientée dans le sens du courant.

- 8-2 - Hors interdiction prévue à l'article UC 1, l'extension d'un bâtiment existant est admise à condition d'être conçue et implantée de manière à ne pas apporter de perturbations nouvelles à l'écoulement des crues.

- 8-3 - Installations nouvelles ou modifications d'installations existantes :

- les citernes de toute nature ou cuves à mazout, à gaz, etc..., devront être lestées, résister à la pression hydrostatique et leurs orifices doivent être étanches ;
- les coffrets d'alimentation électrique et les chaudières individuelles et collectives devront être positionnés au-dessus de la côte des plus hautes eaux.

- 8-4 - Les clôtures ne sont admises que si elles sont conçues et implantées de manière à ne pas compromettre le champs d'écoulement des crues de la Véronne.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les constructions à usage d'habitation collectives, les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc....

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En bordure des routes départementales les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation automobile praticable.



ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 ci-dessus sont possibles :

- lorsque la construction s'intègre dans un projet nouveau de groupe d'habitation ou de lotissements ;
- lorsque la construction jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, le recul minimum à respecter sera celui de l'alignement de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre. Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).
- le recul pourra être porté à 2 m par rapport à l'alignement de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie intérieure d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ($H/2$ minimum 3 m).



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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m, distance portée à 2 m pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 10 m².

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 7 m maximum à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes il est partagé pour le calcul de la hauteur en sections nivelées de 20 m de façade dans le sens de la pente.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En référence aux formes architecturales traditionnelles locales la silhouette des constructions devra présenter un volume en forme allongée dont la couverture comportera un faîtage placé dans le sens de la plus grande dimension (façades principales en pignon interdites).

Les pastiches architecturaux de typologies étrangères à la région sont interdits. Tout style de construction spécifique à une autre région est également proscrit.

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 – TOITURE

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pentes

Elles devront être égales à 80 % minimum.

- Les éléments en terrasse intégrés à la construction sont admis dans la limite de 15 % de la surface couverte.

Lucarnes

A 2 ou 3 versants, elles seront de proportions plus hautes que larges.

Matériaux

Le matériau sera de la lauze, ardoise ou autre matériau de substitution assimilable à l'ardoise ou la lauze par le format et la couleur.



Autres constructions

L'emploi d'autres matériaux et pentes différentes peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement. Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures avoisinantes le matériau de couverture sera de teinte ardoisé.

Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

La couverture d'une extension à un autre usage que l'habitation pourra être traitée en toit terrasse.

• Généralités

L'introduction d'éléments de type capteurs, serres, vérandas est admise.

2 - FACADES - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

Construction en bois

Les solutions mixtes associant des parties maçonnerie et des parements bois seront préférées.

Autres constructions

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes.

Les contrastes et les couleurs vives sont proscrits.

4 - CLOTURES

- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m
- La hauteur sur limites parcellaires est limitée à 1,80 m.
- Les couleurs seront traitées en harmonie avec le bâtiment (cf. nuancier).
- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton armé,
 - les murs en béton brut,
 - les éléments en PVC ou boiseries ou ferronneries de couleur blanche.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme.



Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Constructions nouvelles

1 place de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions existantes

Lors d'une demande de permis de construire pour l'exécution de travaux augmentant de plus d'un tiers la surface habitable existante relative à une unité de logement, le propriétaire devra aménager comme ci-dessus le stationnement nécessaire.

2 - pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement pour 100 m² de surface totale des bureaux.

3 - pour les établissements commerciaux

Commerces courants et services

1 place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente au-delà d'une surface de base de 100 m², avec dans tous les cas au minimum 1 place.

Hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre.

2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 4e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,40.



CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD englobe des terrains urbanisés et/ou équipés des hameaux.
Elle comporte un secteur UDp couvrant le château de Saint Angheau.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - INTERDICTIONS

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 2 § II, et notamment :

- Les terrains de camping, caravanning autres que les aires naturelles.
- Les installations classées, à l'exception de l'aménagement des installations classées existantes
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 b) et c) du code l'urbanisme.
- Les carrières.

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

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - SONT ADMIS

- 1 - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UD 1.
- 2 - Les aires naturelles de camping et les campings à la ferme.
- 3 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si les améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé, sous réserve du respect, pour les eaux ménagères et matières usées, des dispositions de la réglementation en vigueur, et pour les eaux pluviales, de la réalisation par le constructeur de dispositifs assurant le libre écoulement des eaux vers un déversoir naturel.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - En bordure des autres voies, elles devront être édifiées en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de celles-ci.

2 - Des implantations autres que celles prévues aux § 1 et 2 sont possibles lorsque la construction jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, elle pourra respecter l'alignement de la construction existante.

3 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).



Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 - TOITURES

• *Constructions nouvelles à usage d'habitation*

Pentes

- Elles devront être égales à 80% minimum.

- Les éléments en terrasse intégrés à la construction sont admis dans la limite de 15 % de la surface couverte.

Lucarnes

A 2 ou 3 versants, elles seront de proportions plus hautes que larges.

Matériaux

Le matériau sera de la lauze; ardoise ou autre matériau de substitution assimilable à l'ardoise ou la lauze par le format et la couleur.

• *Autres constructions*

L'emploi d'autres matériaux et pentes différentes peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement. Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures avoisinantes le matériau de couverture sera de teinte ardoisée.

• *Constructions existantes*

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

• *Généralités*

L'introduction d'éléments de type capteurs, serres, vérandas est admise.

2 - FACADES - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

• *Construction en bois*

Les solutions mixtes associant des parties maçonnerie et des parements bois seront préférées.

• *Autres constructions*

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes. Les contrastes et les couleurs vives sont proscrits.



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

1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 sont possibles :

- lorsque la construction jouxte 1 ou 2 constructions existantes sur les parcelles voisines
- pour des constructions de faible importance jouxtant la limite séparative n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout, mesure prise à partir du niveau naturel du fonds voisin considéré.

3 - L'implantation et la volumétrie des constructions devront être traitées en harmonie avec le bâti existant (respect de direction générale des constructions lorsqu'elle est manifeste - sens des façades - proportions des volumes – en référence au bâti traditionnel local).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m, distance portée à 2 m pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 10 m².

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En référence aux formes architecturales traditionnelles locales la silhouette des constructions devra présenter un volume en forme allongée dont la couverture comportera un faîtage placé dans le sens de la plus grande dimension (façades principales en pignon interdites).

Les pastiches architecturaux de typologies étrangères à la région sont interdits. Tout style de construction spécifique à une autre région est également proscrit.



4 - CLOTURES

- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton armé,
 - les murs en béton brut,
 - les éléments en PVC ou boiseries ou ferronneries de couleur blanche.
- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m.
- La hauteur sur limites parcellaires est limitée à 1,80 m.
- Les couleurs seront traitées en harmonie avec le bâtiment

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

1 - pour les constructions à usage d'habitation

Constructions nouvelles : 1 place de stationnement par logement.

Constructions existantes : lors d'une demande de permis de construire pour l'exécution de travaux augmentant de plus d'un tiers la surface habitable existante relative à une unité de logement, le propriétaire devra aménager comme ci-dessus le stationnement nécessaire.

2 - pour les hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre,

3 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

3 - pour les aires naturelles de camping

1 place de stationnement par emplacement.

4 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires naturelles de camping doivent être plantées à raison de 3 arbres au moins par 500 m².

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunelier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.



SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UQ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UQ regroupe la plupart des équipements collectifs publics ou privés nécessaires au fonctionnement et à l'animation de la commune. Dans le centre ville les bâtiments sont construits en majorité à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend un secteur UQi dans lequel des mesures de prévention contre les inondations prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondations devront être prises.

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

ARTICLE UQ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - INTERDICTIONS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UQ 2 § II sont interdites.

Dans le secteur UQi sont interdits :

- les sous-sols;
- toutes constructions de murets et haies arbustives «serrées» pouvant faire obstacle à l'écoulement des crues ;
- toute extension augmentant la capacité d'accueil d'un équipement public.

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

I - RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au plan.

II - NE SONT ADMISES QUE

1 - Les constructions et équipements collectifs publics ou privés.

2 - Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

3 - les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services collectifs admis dans la zone.



4 - Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

5 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

6 - Dans le secteur UQi

- 6-1- La reconstruction des bâtiments après sinistre, est subordonnée à la prise en compte du risque inondation (crue centennale) et des champs d'écoulement des crues de la Vèrone, pouvant conduire à une modification de l'implantation des bâtiments. Dans la mesure du possible l'implantation d'un bâtiment sera réorientée dans le sens du courant.

- 6-2 - Hors interdiction prévue à l'article UQ 2, l'extension d'un bâtiment existant est admise à condition d'être conçue et implantée de manière à ne pas apporter de perturbations nouvelles à l'écoulement des crues.

- 6-3 - Installations nouvelles ou modifications d'installations existantes :

- les citernes de toute nature ou cuves à mazout, à gaz, etc..., devront être lestées, résister à la pression hydrostatique et leurs orifices doivent être étanches ;

- les coffrets d'alimentation électrique et les chaudières individuelles et collectives devront être positionnés au-dessus de la côte des plus hautes eaux.

- 6-4 - Les clôtures ne sont admises que si elles sont conçues et implantées de manière à ne pas compromettre le champs d'écoulement des crues de la Vèrone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UQ 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par 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.

En bordure de la R. D. 3 il ne sera toléré qu'un seul accès nouveau par équipement ou construction.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc....

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE UQ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE UQ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - En présence d'un alignement de façades bien identifié, les constructions doivent être édifiées dans le même alignement.

2 - Hors alignement de façades les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies soit en respectant un retrait minimum de 4 m.

3 - En bordure de la R. D. 3, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

4 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- lorsque la construction jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, son implantation peut être autorisée en respectant l'alignement de la construction existante ;
- lorsque la construction intéresse une parcelle dont la façade sur l'alignement est inférieure à 5 m et dont la partie arrière autorise une implantation répondant aux dispositions de l'article UQ 7 ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

5 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).



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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UQ 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UQ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 m maximum (3 niveaux sur l'entresol) à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré est admise.

ARTICLE UQ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

1 - TOITURE

La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux. Ceux-ci seront choisis dans la gamme de matériau ci-après :

. Constructions nouvelles à usage d'habitation

- matériau plat de teinte ardoisée ou lauze avec une pente minimum de 80 %.

. Autres constructions nouvelles

Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures des constructions voisines, le matériau de couverture sera de teinte ardoisée.

. Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.



L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, ainsi que les toitures terrasses accessibles de faible volume, sont admises.

2 - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

ARTICLE UQ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Constructions nouvelles

1 place de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions existantes

Lors d'une demande de permis de construire pour l'exécution de travaux augmentant de plus d'un tiers la surface habitable existante relative à une unité de logement, le propriétaire devra aménager comme ci-dessus le stationnement nécessaire.

2 - pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement pour 100 m² de surface totale des bureaux.

3 - pour les constructions à usage de restauration collective

2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

4 - pour les salles de spectacles et de réunions

Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette sur la base de 25 m² par place de stationnement.

5 - pour les établissements hospitaliers et les cliniques

1 place de stationnement pour 2 lits.

6 - pour les installations sportives

Surface couverte : 50 % de la surface du bâtiment.

Surface non couverte : 10 % de la surface affectée aux installations.

7 - pour les établissements d'enseignement

Établissement du premier degré : 1 place de stationnement par classe.

Établissement du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.



8 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 3e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UQ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UQ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs.
Elle comprend un secteur UTi dans lequel des mesures de prévention contre les inondations devront être prises.

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites.

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

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

- 1 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports prévus à l'article R 442-2 a du code de l'urbanisme.
- 2 - Les aires de stationnement ouvertes au public prévues à l'article R 442-2 b du code de l'urbanisme.
- 3 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- 4 - Les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités sportives, culturelles, de plein air ou de loisirs.
- 5 - Les constructions à usage commercial ou de services liées à l'activité de la zone.
- 7 - Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 8 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone.
- 9- en secteur Uti2, ne sont autorisées que :
 - Les aires de loisirs, de jeux et de sports, les jardins, parcs et autres espaces de détente et de promenade.
 - Les espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels.
 - L'extension mesurée des constructions et des installations existantes (< 10 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de leur capacité d'hébergement.



- Les dépôts ou stockages et les aires de stationnement nécessaires à l'exercice des activités existantes.
- Tous travaux, aménagements, installations ou constructions indispensables au fonctionnement ou à la modernisation du camping-caravaning existant, sous l'extrême réserve de ne pas augmenter sa capacité

En secteur UTi1, ne sont autorisés que :

- Les aires de loisirs, de jeux et de sports, les jardins, parcs et autres espaces de détente et de promenade.
- Les espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels.
- Les dépôts ou stockages et les aires de stationnement nécessaires à l'exercice des activités existantes.
- Les campings caravanings sous réserve que le site :
 - o bénéficie de modalités d'alerte suffisantes,
 - o permette la mise en œuvre de l'ensemble des équipements contribuant à la sécurité des occupants,
 - o permette l'implantation des constructions nécessaires à l'accueil et à l'exploitation dans une zone de risque moindre.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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.

II - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement d'ordures ménagères, etc...

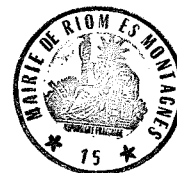
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



2 - ASSAINISSEMENT

Eaux Usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m (H/2 minimum 5 m).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 12 m maximum à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

1 - TOITURE

La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux. Ceux-ci seront choisis dans la gamme de matériau ci-après :

. Constructions nouvelles à usage d'habitation

- matériau plat de teinte ardoisée ou lauze avec une pente minimum de 80 %.

. Autres constructions nouvelles

Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures des constructions voisines, le matériau de couverture sera de teinte ardoisée.

. Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, ainsi que les toitures terrasses accessibles de faible volume, sont admises.

2 - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

La couleur des enduits sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment. Sont interdits le blanc pur et le gris ciment.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation
1 place de stationnement par logement.

2 - pour les constructions à usage commercial



CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels, des entrepôts, des commerces et des activités artisanales à l'exclusion de l'habitat.
Elle comprend un secteur Uyd qui correspond à l'emprise actuelle de la déchetterie.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 2 sont interdites et notamment les lotissements à usage d'habitation, les terrains de camping, les carrières, etc...

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

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum 1 logement par activité.
- 2 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux et de services.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- 6 - Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- 7 - Les lotissements à usage d'activités.
- 8 - Les installations classées.
- 9 - Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-1 b) et c) du code de l'urbanisme.

Secteur Uyd : ne sont admis que les seuls aménagements ou installations liés à l'activité de la déchetterie.



1 place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente au-delà d'une surface de base de 100 m², avec dans tous les cas au minimum 1 place.

3 - pour les constructions à usage d'hôtel et restaurant
1 place de stationnement par chambre.
2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

4 - pour les terrains de camping ou caravaning, parcs résidentiels de loisirs
1 place par emplacement.

5 - pour les salles de spectacles, de réunions et les installations sportives une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher œuvre nette, sur la base de 20 m² pour 1 place de stationnement.

6 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 3e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes.

Dans les camping, caravaning et parcs résidentiels, les emplacements seront plantés à raison d'un arbre au moins par emplacement.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il ne sera pas admis d'accès nouveaux sur les routes départementales.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.



2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 sont possibles pour une extension mesurée d'un bâtiment existant, dans ce cas l'implantation pourra se faire à l'alignement des voies.

3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules devront respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie.

4 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage industriel est limitée à 12 m au faitage non compris les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, etc....

Cette hauteur est portée à 19 m pour des bâtiments abritant des structures techniques isolées (type silos, tour de séchage, ...), ou pour des structures techniques isolées.

La hauteur maximale des bâtiments à usages exclusifs d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Le matériau de couverture utilisé devra avoir la teinte ardoisée.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle ondulée, galvanisée ou peinte,



- carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 m. Elles seront constituées par des haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres, les thuyas sont interdits.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation
1 place par logement.

2 - pour les constructions à usage de bureaux
1 place de stationnement pour 100 m² de surface totale des bureaux.

3 - pour les constructions de surfaces de vente de commerce
1 place par 25 m² de surface avec au minimum 1 place.

4 - pour les constructions à usage industriel ou artisanal
1 place de stationnement par 150 m² de surface avec au minimum
1 place.

5 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 3e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les marges d'isolement des dépôts visés à l'article UY 6 § 3 par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.



SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,60.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future, mais qui ne pourra être urbanisée qu'après une modification ou une révision du P.L.U.
Elle comprend un secteur AUi2 soumis aux risques d'inondations.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

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

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

- 1 - L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments existants.
- 2 - La réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt public.
- 3 - Les constructions liées à la réalisation de ces équipements.
- 4 - La réalisation d'installations et de constructions présentant un intérêt public communal sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m².
- 5- en secteur AUi2, ne sont autorisées que :
 - Les aires de loisirs, de jeux et de sports, les jardins, parcs et autres espaces de détente et de promenade.
 - Les espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels.
 - L'extension mesurée des constructions et des installations existantes (< 10 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de leur capacité d'hébergement.
 - Les dépôts ou stockages et les aires de stationnement nécessaires à l'exercice des activités existantes.
 - Tous travaux, aménagements, installations ou constructions indispensables au fonctionnement ou à la modernisation du camping-caravaning existant, sous l'extrême réserve de ne pas augmenter sa capacité



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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.

II - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux Usées

L'assainissement individuel est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

En bordure des routes départementales les constructions admises à l'article AU 2 § II doivent être édifiées en respectant :

- une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la R. D. 3 ;
- une distance de 10 m par rapport à l'axe des autres routes départementales;
- un recul de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).



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

- 1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).
- 2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 sont possibles lorsque la construction jouxte 1 ou 2 constructions existantes sur les parcelles voisines.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise, sauf pour les constructions prévues à l'article AU 2 § II-4 dont l'emprise au sol maximale sera de 15 m².

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les pastiches architecturaux de typologies étrangères à la région sont interdits. Tout style de construction spécifique à une autre région est également proscrit.

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 - TOITURES

• Constructions nouvelles

Pentes

- Elles devront être égales à 80% minimum.
- Les éléments en terrasse intégrés à la construction sont admis dans la limite de 15 % de la surface couverte.

Matériaux

Le matériau sera de la lauze; ardoise ou autre matériau de substitution assimilable à l'ardoise ou la lauze par le format et la couleur.

• Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

• Généralités



L'introduction d'éléments de type capteurs, serres, vérandas est admise.

2 - FACADES - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes. Les contrastes et les couleurs vives sont proscrits.

4 - CLOTURES

- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m.
- La hauteur sur limites parcellaires est limitée à 1,80 m.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUc englobe des terrains urbanisables sous la forme d'une opération d'ensemble, réalisable par tranche de 1 hectare. Elle a un caractère dominant d'habitat pavillonnaire et de services.

La zone 1AUc a vocation à devenir une zone UC.

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

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUC 2 § II sont interdites et notamment les activités industrielles, la création d'ateliers artisanaux, les camping,.....

ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La zone 1AUc englobe des terrains urbanisables sous la forme d'une opération d'ensemble, réalisable par tranche de 1 hectare.

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
- 2 - L'extension des constructions existantes.
- 3 - La création de locaux à usage de bureau, de service et de commerce de détail.
- 4 Les dépôts artisanaux ne sont admis que s'ils sont accolés ou intégrés au volume de la construction principale et qu'ils n'apportent pas de nuisances à l'environnement du bâti voisin
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 6 - Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 7 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les constructions à usage d'habitation collectives, les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc....

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En bordure des routes départementales les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation automobile praticable.

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet



ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.
- 2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 ci-dessus sont possibles :
 - lorsque la construction s'intègre dans un projet nouveau de groupe d'habitation ou de lotissements ;
 - lorsque la construction jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, le recul minimum à respecter sera celui de l'alignement de la construction existante ;
 - lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre. Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ($H/2$ minimum 3 m).

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m, distance portée à 2 m pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 10 m².

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 7 m maximum à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes il est partagé pour le calcul de la hauteur en sections nivelées de 20 m de façade dans le sens de la pente.



ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En référence aux formes architecturales traditionnelles locales la silhouette des constructions devra présenter un volume en forme allongée dont la couverture comportera un faitage placé dans le sens de la plus grande dimension (façades principales en pignon interdites).

Les pastiches architecturaux de typologies étrangères à la région sont interdits. Tout style de construction spécifique à une autre région est également proscrit.

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 - TOITURE

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pentes

Elles devront être égales à 80 % minimum.

- Les éléments en terrasse intégrés à la construction sont admis dans la limite de 15 % de la surface couverte.

Lucarnes

A 2 ou 3 versants, elles seront de proportions plus hautes que larges.

Matériaux

Le matériau sera de la lauze, ardoise ou autre matériau de substitution assimilable à l'ardoise ou la lauze par le format et la couleur.

Autres constructions

L'emploi d'autres matériaux et pentes différentes peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement. Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures avoisinantes le matériau de couverture sera de teinte ardoisé.

Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

La couverture d'une extension à un autre usage que l'habitation pourra être traitée en toit terrasse

• **Généralités**

L'introduction d'éléments de type capteurs, serres, vérandas est admise.

2 - FACADES - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

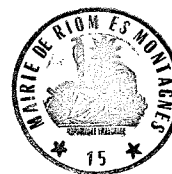
Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

Construction en bois

Les solutions mixtes associant des parties maçonnerie et des parements bois seront préférées.



Autres constructions

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes.
Les contrastes et les couleurs vives sont proscrits.

4 - CLOTURES

- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m
- La hauteur sur limites parcellaires est limitée à 1,80 m.
- Les couleurs seront traitées en harmonie avec le bâtiment (cf. nuancier).
- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton armé,
 - les murs en béton brut,
 - les éléments en PVC ou boiseries ou ferronneries de couleur blanche.

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Constructions nouvelles

1 place de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions existantes

lors d'une demande de permis de construire pour l'exécution de travaux augmentant de plus d'un tiers la surface habitable existante relative à une unité de logement, le propriétaire devra aménager comme ci-dessus le stationnement nécessaire.

2 - pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement pour 100 m² de surface totale des bureaux.

3 - pour les établissements commerciaux

Commerces courants et services

1 place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente au-delà d'une surface de base de 100 m², avec dans tous les cas au minimum 1 place.

Hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre.

2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 4e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.



ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,40.



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUc englobe des terrains partiellement équipés ou non et ayant un caractère dominant d'habitat pavillonnaire et de services.

La zone AUc a vocation à devenir une zone UC.

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

ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUC 2 § II sont interdites et notamment les activités industrielles, la création d'ateliers artisanaux, les camping,.....

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

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
- 2 - L'extension des constructions existantes.
- 3 - La création de locaux à usage de bureau, de service, équipements privés et de commerce de détail.
- 4 Les dépôts artisanaux ne sont admis que s'ils sont accolés ou intégrés au volume de la construction principale et qu'ils n'apportent pas de nuisances à l'environnement du bâti voisin
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 6 - Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 7 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les constructions à usage d'habitation collectives, les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc....

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En bordure des routes départementales les accès sont limités à un seul pour les constructions à vocation d'habitation, les autres constructions pouvant éventuellement, dans le respect du deuxième alinéa du paragraphe I précédent, bénéficier de plusieurs accès. Ces derniers sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation automobile praticable.

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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



1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 ci-dessus sont possibles :

- lorsque la construction s'intègre dans un projet nouveau de groupe d'habitation ou de lotissements ;
- lorsque la construction jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, le recul minimum à respecter sera celui de l'alignement de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre. Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m, distance portée à 2 m pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 10 m².

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 7 m maximum à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel. Pour les bâtiments à usage d'habitat collectif, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faitage.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes il est partagé pour le calcul de la hauteur en sections nivelées de 20 m de façade dans le sens de la pente.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.



En référence aux formes architecturales traditionnelles locales la silhouette des constructions devra présenter un volume en forme allongée dont la couverture comportera un faitage placé dans le sens de la plus grande dimension (façades principales en pignon interdites).

Les pastiches architecturaux de typologies étrangères à la région sont interdits. Tout style de construction spécifique à une autre région est également proscrit.

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 - TOITURE

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pentes

Elles devront être égales à 80 % minimum.

- Les éléments en terrasse intégrés à la construction sont admis dans la limite de 15 % de la surface couverte.

Lucarnes

A 2 ou 3 versants, elles seront de proportions plus hautes que larges.

Matériaux

Le matériau sera de la lauze, ardoise ou autre matériau de substitution assimilable à l'ardoise ou la lauze par le format et la couleur.

Autres constructions

L'emploi d'autres matériaux et pentes différentes peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement. Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures avoisinantes le matériau de couverture sera de teinte ardoisé.

Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

La couverture d'une extension à un autre usage que l'habitation pourra être traitée en toit terrasse

• Généralités

L'introduction d'éléments de type capteurs, serres, vérandas est admise.

2 - FACADES - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

Construction en bois

Les solutions mixtes associant des parties maçonnerie et des parements bois seront préférées.

Autres constructions

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes.

Les contrastes et les couleurs vives sont proscrits.



4 - CLOTURES

- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m
- La hauteur sur limites parcellaires est limitée à 1,80 m.
- Les couleurs seront traitées en harmonie avec le bâtiment (cf. nuancier).
- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton armé,
 - les murs en béton brut,
 - les éléments en PVC ou boiseries ou ferronneries de couleur blanche.

ARTICLE AUc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Constructions nouvelles

1 place de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions existantes

lors d'une demande de permis de construire pour l'exécution de travaux augmentant de plus d'un tiers la surface habitable existante relative à une unité de logement, le propriétaire devra aménager comme ci-dessus le stationnement nécessaire.

2 - pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement pour 100 m² de surface totale des bureaux.

3 - pour les établissements commerciaux

Commerces courants et services

1 place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente au-delà d'une surface de base de 100 m², avec dans tous les cas au minimum 1 place.

Hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre.

2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 4^e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.



ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,40.

Pour les bâtiments à usage d'habitat collectif, le COS est de 0,7.



CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUd englobe des terrains partiellement équipés ou non et ayant un caractère dominant d'habitat pavillonnaire dans les hameaux.

La zone AUd a vocation à devenir une zone UD.

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

ARTICLE AUd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - INTERDICTIONS

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article AUd 2 § II, et notamment :

- Les terrains de camping, caravanning autres que les aires naturelles.
- Les installations classées, à l'exception de l'aménagement des installations classées existantes
- Les constructions à usage d'habitation collective.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 b) et c) du code l'urbanisme.
- Les carrières.

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

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - SONT ADMIS

- 1 - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UD 2.
- 2 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si les améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances
- 3 - Les aires naturelles de camping et les campings à la ferme.



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE AUd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé, sous réserve du respect, pour les eaux ménagères et matières usées, des dispositions de la réglementation en vigueur, et pour les eaux pluviales, de la réalisation par le constructeur de dispositifs assurant le libre écoulement des eaux vers un déversoir naturel.

ARTICLE AUd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - En bordure des autres voies, elles devront être édifiées en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de celles-ci.

2 - Des implantations autres que celles prévues aux § 1 et 2 sont possibles lorsque la construction jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, elle pourra respecter l'alignement de la construction existante.

3 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).



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

1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 sont possibles :

- lorsque la construction jouxte 1 ou 2 constructions existantes sur les parcelles voisines
- pour des constructions de faible importance jouxtant la limite séparative n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout, mesure prise à partir du niveau naturel du fonds voisin considéré.

3 - L'implantation et la volumétrie des constructions devront être traitées en harmonie avec le bâti existant (respect de direction générale des constructions lorsqu'elle est manifeste - sens des faitages - proportions des volumes – en référence au bâti traditionnel local).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m, distance portée à 2 m pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 10 m².

ARTICLE AUd 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE AUd 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En référence aux formes architecturales traditionnelles locales la silhouette des constructions devra présenter un volume en forme allongée dont la couverture comportera un faitage placé dans le sens de la plus grande dimension (façades principales en pignon interdites).

Les pastiches architecturaux de typologies étrangères à la région sont interdits. Tout style de construction spécifique à une autre région est également proscrit.



Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 - TOITURES

• **Constructions nouvelles à usage d'habitation**

Pentes

- Elles devront être égales à 80% minimum.
- Les éléments en terrasse intégrés à la construction sont admis dans la limite de 15 % de la surface couverte.

Lucarnes

A 2 ou 3 versants, elles seront de proportions plus hautes que larges.

Matériaux

Le matériau sera de la lauze; ardoise ou autre matériau de substitution assimilable à l'ardoise ou la lauze par le format et la couleur.

• **Autres constructions**

L'emploi d'autres matériaux et pentes différentes peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement. Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures avoisinantes le matériau de couverture sera de teinte ardoisée.

• **Constructions existantes**

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

• **Généralités**

L'introduction d'éléments de type capteurs, serres, vérandas est admise.

2 - FACADES - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

• **Construction en bois**

Les solutions mixtes associant des parties maçonnerie et des parements bois seront préférées.

• **Autres constructions**

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes. Les contrastes et les couleurs vives sont proscrits.

4 - CLOTURES

• Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton armé,
- les murs en béton brut,
- les éléments en PVC ou boiseries ou ferronneries de couleur blanche.



- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m.
- La hauteur sur limites parcellaires est limitée à 1,80 m.
- Les couleurs seront traitées en harmonie avec le bâtiment

ARTICLE AUd 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des ouvertures à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

1 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Constructions nouvelles : 1 place de stationnement par logement.

Constructions existantes : lors d'une demande de permis de construire pour l'exécution de travaux augmentant de plus d'un tiers la surface habitable existante relative à une unité de logement, le propriétaire devra aménager comme ci-dessus le stationnement nécessaire.

2 - pour les hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre,

3 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

3 - pour les aires naturelles de camping

1 place de stationnement par emplacement.

4 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE AUd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunelier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUy englobe des terrains partiellement équipés ou non et étant destinés à recevoir des établissements industriels, des entrepôts, des commerces et des activités artisanales à l'exclusion de l'habitat.

Elle comporte un secteur AUyp correspondant à la zone urbanisable du secteur de La Plume
La zone AUy a vocation à devenir une zone UY.

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

ARTICLE AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUy 2 sont interdites et notamment les lotissements à usage d'habitation, les terrains de camping, les carrières, etc...

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

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum 1 logement par activité.
- 2 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux et de services.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- 6 - Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- 7 - Les lotissements à usage d'activités.
- 8 - Les installations classées.
- 9 - Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-1 b) et c) du code de l'urbanisme.



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il ne sera pas admis d'accès nouveaux sur les routes départementales.

ARTICLE AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

ARTICLE AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet



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

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies. En secteur AUyp, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la route.

2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 sont possibles pour une extension mesurée d'un bâtiment existant, dans ce cas l'implantation pourra se faire à l'alignement des voies.

3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules devront respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie..

4 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE AUy 9 - EMPRISE AU SOL

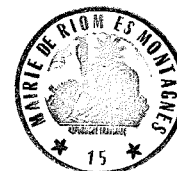
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage industriel est limitée à 12 m au faitage non compris les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, etc....

Cette hauteur est portée à 19 m pour des bâtiments abritant des structures techniques isolées (type silos, tour de séchage, ...), ou pour des structures techniques isolées.

La hauteur maximale des bâtiments à usages exclusifs d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.



ARTICLE AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants. Dans le secteur AUyp, les constructions bordant la RD3 devront avoir un sens de faîtage parallèle cette dernière.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Le matériau de couverture utilisé devra avoir la teinte ardoisée.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle ondulée, galvanisée ou peinte,
- carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 m. Elles seront constituées par des haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres, les thuyas sont interdits.

ARTICLE AUy 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation

1 place par logement.

2 - pour les constructions à usage de bureaux

1 place de stationnement pour 100 m² de surface totale des bureaux.

3 - pour les constructions de surfaces de vente de commerce

1 place par 25 m² de surface avec au minimum 1 place.

4 - pour les constructions à usage industriel ou artisanal

1 place de stationnement par 150 m² de surface avec au minimum

1 place.

5 - Modalités d'application

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 3e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter



Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées et ce à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

Les marges d'isolement des dépôts visés à l'article AUy 6 § 3 par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran. En secteur AUyp, les aires de stockage ou de dépôt devront être masquées soit en les localisant à l'arrière des bâtiments soit en créant un espace végétal suffisamment dense.

En secteur AUyp, les abords de la RD3 devront être plantés d'arbres de haute tige (essence locale – ex : chêne pédoncule), à raison d'un arbre tous les 10 mètres.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont obligatoires (ex : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,60.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.
- 4 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

- 1 - L'aménagement ou l'extension limitée des bâtiments existants et liés à l'exploitation agricole
- 2 - Les équipements d'infrastructure d'intérêt public, sous réserve du respect des dispositions du § III ci-après.
- 3 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- 4 - Les exhaussements, ou affouillements de sol sous réserve des dispositions du § III ci-après.
- 5 - Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques par le signe « * », conformément aux dispositions de l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme.

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

- 1 - La réalisation des équipements d'infrastructure d'intérêt public est autorisée, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- 2 - Les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les auberges rurales ne sont admis que si leur aménagement est réalisé dans des bâtiments existants.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activités ne sont admises que si elles sont implantées à proximité d'un siège d'exploitation agricole ou de bâtiments destinés à l'activité agricole.
- 4 - Les structures légères à usage agricole ne sont admises que si :
 - leur implantation s'appuie sur un élément de paysage (haie, bosquet...) existant ou à créer ;
 - leur couleur est choisie dans une gamme de vert ou vert foncé, le noir étant admis, permettant une intégration satisfaisante dans l'environnement ;



- elles ne sont pas utilisées comme bâtiments d'élevage ou d'abri d'animaux.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de camping à la ferme ou aires naturelles de camping, caravanning doit obligatoirement être branchée au réseau collectif.

2 – ASSAINISSEMENT

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé, sous réserve du respect, pour les eaux ménagères et matières usées, des dispositions de la réglementation en vigueur, et pour les eaux pluviales, de la réalisation par le constructeur de dispositifs assurant le libre écoulement des eaux vers un déversoir naturel.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - En bordure des routes départementales, les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies.

2 - En bordure des autres voies, elles devront être édifiées en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de celles-ci.

3 – Toutefois, des implantations autres que celles prévues au § 2 ci-dessus sont autorisées : lorsque la construction projetée jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, son implantation peut être autorisée en respectant l'alignement de la construction existante.



4 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 maximale autorisée d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée, sauf en ce qui concerne les structures légères prévues à l'article A 2 § II-5 dont la hauteur sera limitée à 5 m hors tout.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 - TOITURE

La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux. Ceux-ci seront choisis dans la gamme de matériau ci-après :

. **Constructions nouvelles à usage d'habitation**



- matériau plat de teinte ardoisée ou lauze avec une pente minimum de 80 %.

. Autres constructions nouvelles

Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures des constructions voisines, le matériau de couverture sera de teinte ardoisée.

. Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, ainsi que les toitures terrasses accessibles de faible volume, sont admises.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux structures légères prévues à l'article NC 1 § II-5, dont la couleur sera recherchée dans une gamme sombre (noir ou vert) s'harmonisant avec l'environnement, le blanc étant exclu.

2 - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux structures légères prévues à l'article A 1 § II-5.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes. Les contrastes, et les couleurs vives telles que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc...sont proscrits.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales lorsqu'elles ne gênent pas l'exploitation agricole.

Les aires naturelles de camping doivent être plantées à raison de 3 arbres au moins par 500 m².

En l'absence d'élément de paysage identifiable, les structures légères prévues à l'article A 2 § II-5 devront s'appuyer sur des haies à créer constituées d'arbustes d'essence locale.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection des sites et des paysages naturels de la commune. Elle comprend un secteur Nc réservé à l'exploitation de carrières et un secteur Ni où un risque potentiel d'inondation a été identifié.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - INTERDICTIONS

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 sont interdites.

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

I - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441- 2 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au plan.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 c) du code de l'urbanisme.

II - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

- 1 - L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants dans une limite de 50% de la SHOB existante.
- 2 - Les installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées et sous réserve des dispositions du § III ci-après.
- 3 - La réalisation des équipements d'infrastructure d'intérêt public est autorisée sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

En secteur Nc : l'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières, gravières ou sablières, ainsi que les constructions et installations classées liées à cette exploitation.



SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

En bordure des voies, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N 2 § II doivent être édifiées en respectant une marge de recul minimum de 5 m de l'alignement des voies.

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues au § ci-dessus sont autorisées :
lorsque la construction projetée jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, son implantation peut être autorisée en respectant l'alignement de la construction existante.

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ($H/2$ minimum 3 m ou limites).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain appartenant à un même propriétaire ne peut être inférieure à 4 m.



ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur Nc : La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée dans le reste de la zone N

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 - TOITURE

La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux. Ceux-ci seront choisis dans la gamme de matériau ci-après :

Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures des constructions voisines, le matériau de couverture sera de teinte ardoisée.

. Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, ainsi que les toitures terrasses accessibles, sont admises.

2 - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes. Les contrastes, et les couleurs vives telles que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc... sont proscrits.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.



ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.