

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE

ST-DIDIER-EN-VELAY

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE

28 JUIL. 2005

D'YSSINGEAUX

ELABORATION

Projet arrêté
le 22/09/2005

Approbation
le 10/7/2006

4

règlement

Etude réalisée par le
Bureau d'Etudes Urbaines
Jean-Louis MERY

2A, Chemin de la Bastéro
69350 LA MULATIERE

Conforme au dossier approuvé	
PROCEDURE	DATE
Modification simplifiée	17/03/2010

Règlement
Mise en compatibilité DUP 30.06.2014

- TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123 21 du Code de l'urbanisme.

Le présent TITRE I qui s'applique simultanément avec le reste du règlement est composé de deux parties :

- le Sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.
- le Sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS-TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ST-DIDIER-EN-VELAY.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21, permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés.

Les articles L 111.9, L 111.10, L 123.6 dernier alinéa, L 123.17, L 313.2 (alinéa 2), R 123-13, permettant d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

b) Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Plan local d'urbanisme.

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

La Loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

La Loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.

La Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.

La Loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.

La Loi relative au droit au logement du 31 mai 1990.

La Loi du 3 Janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

La Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

La loi du 8 Janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La Loi du 2 Février 1995 renforçant la loi du 10 Juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

La Loi du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.

La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

La Loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, modifiée le 1^{er} août 2003, et son décret d'application du 3 juin 2004.

c) demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

Le code de la Santé Publique.

Le Code Civil.

Le Code de la construction et de l'Habitation.

Le Code de la Voirie Routière.

Le Code Général des Collectivités Territoriales.
Le Code rural et le Code forestier.
Le Règlement Sanitaire Départemental.
etc...

En particulier, les dispositions de l'article 1° du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

d) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

Dans le cas où les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du P.L.U. s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du P.L.U. publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du P.L.U. en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du P.L.U. décidée par le Conseil Municipal.

Article DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les chapitres I à IV pour les zones urbaines : UA, UB, UC et UI.
- Les chapitres V à VIII pour les zones à urbaniser : AU, AUc, AUi et AUs.
- Les chapitres IX et X pour les zones agricole (A) et naturelle (N)

Article DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes".

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

ARTICLE DG5 : RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le permis de construire (article L421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction.

Depuis le 1er Juillet 1994, le volet paysager du permis de construire est obligatoire.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L.331.2 du code forestier.

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

- . les installations classées "dangereuses, incommodes et insalubres",
- . les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public,
- . les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- . les affouillements et exhaussements de sol,
- . les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- . les lotissements
- . le stationnement des caravanes de plus de 3 mois par an (R 443.4).

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir (L 430 c,d,f.).

ARTICLE DG 7 : LIMITATION DES ACCES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, la création et la modification des accès privés sont soumis à une permission de voirie instruite au nom du département par le service gestionnaire au titre du code de la voirie routière.

ARTICLE DG 8 : PROTECTION DU PATRIMOINE

Le conseil municipal souhaite protéger le patrimoine communal. En ce qui concerne le patrimoine bâti, essentiellement situé dans le centre ancien, les périmètres de protection des monuments historiques permettent d'instaurer le permis de démolir et de vérifier la qualité des projets de constructions nouvelles ou de restaurations. Le patrimoine végétal, en revanche, demande une vigilance particulière. Il a été décidé de le répertorier et de reporter leur emplacement sur les plans de zonage, par un graphisme particulier (arbres isolés, arbres en alignement, et un moulin). Les pétitionnaires sont ainsi informés à la fois de l'existence de ces éléments du patrimoine et de la volonté communale de les protéger. Cette protection prend la forme de la règle suivante : dans le cadre de tout projet de réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'une clôture, toutes précautions doivent être prises pour conserver les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage. La mise en œuvre de la protection suppose non seulement la sauvegarde des éléments répertoriés, mais également l'observation d'un recul suffisant de toute construction par rapport à ces éléments, et peut aller jusqu'au refus de permis de construire au cas où la protection ne serait pas assurée de façon suffisante.

SOUS-TITRE II

DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par m² de sol.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S. H. O. B.)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S. H. O. N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de planchers hors oeuvre des combles et des sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de planchers hors oeuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que les serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre brute :

- dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5 m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez de chaussée.
- pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5 % de la S.H.O.B. après application des déductions a, b, et c susvisées.

HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- d'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone,
- d'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

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

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture.

L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de

coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

DEFRICHEMENT

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, excepté pour les bois énumérés à l'article L.331.2 du code forestier.

EMPLACEMENT RESERVE

. Article L.123.17 du code de l'urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

. article R.123.10 alinéa 3 du code de l'urbanisme : les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien, où les bâtiments sont construits en général en ordre continu et implantés à l'alignement. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics, et toutes installations nécessaires à la vie urbaine.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des bâtiments autorisés.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations

souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies
- soit en léger recul (3 mètres maximum) à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.
- soit en recul plus important, à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

7.3. Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin. En outre une adaptation du recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR

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

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1/ adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Un étude sera fournie au permis de construire.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %; les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et les annexes accolées. Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'il s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

4/ Murs et enduits

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. La restauration des bâtiments en pierre existant doit être assurée par le rejointoiement des pierres, sauf incompatibilité architecturale démontrée.

5/ Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes du centre. Au dernier étage, des ouvertures plus petites pourront

être carrées.

6/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

7/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

8/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone correspond aux abords du centre ancien où les bâtiments, (édifices publics, immeubles collectifs, maisons de ville...) offrent des implantations variables, souvent en milieu de parcelle, parfois en ordre continu, et selon les cas à l'alignement ou en recul sur les voies.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des bâtiments autorisés.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 – Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage,

en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies
- soit en léger recul (3mètres maximum) à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.
- soit en recul plus important à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère du bâti.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin. En outre une adaptation du recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou sur les propriétés contiguës, ou en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment ne respectant pas la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

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

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Un étude sera fournie au permis de construire.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %; toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

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

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

4/ Murs et enduits

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

5/ Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes du centre. Au dernier étage, des ouvertures plus petites pourront être carrées.

6/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

7/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

8/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.
Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC regroupe les quartiers d'habitation de faible densité qui correspondent aux extensions récentes du bourg. Elle comporte un secteur UCa où le traitement des eaux usées doit être réalisé par un système agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, et un secteur UCp d'intérêt paysager particulier.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10 m², sous réserve que la parcelle possède déjà une construction, et dans la limite d'un seul abri par tènement ou îlot de propriété déjà construit ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement eaux usées :

. Dans le secteur UCa : le traitement des eaux usées doit être réalisé par un dispositif agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, en référence à l'étude d'assainissement jointe en annexe au PLU et dans le respect des dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié).

. Dans le reste de la zone : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. En attente de la réalisation du réseau collectif, si les caractéristiques du sol de la parcelle le permettent, et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié). Il est rappelé que le raccordement au réseau collectif est obligatoire une fois celui-ci réalisé, conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le seul secteur UCp, pour être constructible un terrain doit avoir une taille minimum de 1000 m². Dans le reste de la zone, l'article n'est pas réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération) les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou prévues :

S'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres

S'il existe déjà une construction en limite de voie sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

- Soit en retrait de l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

-

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur , ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% pour les bâtiments à usage d'habitations et 70% pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

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

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Un étude sera fournie au permis de construire.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50%; toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites, de même que les panachages) pour les bâtiments d'habitation et les

annexes accolées (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'il s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

4/ Façades

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

5/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

7/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Il s'agit de la zone d'activités, occupée par des bâtiments à caractère d'activités économiques, construits en ordre discontinu.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- 1 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 3 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- 4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de vieux véhicules, les installations de sports collectifs.
- 5 - Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UI 2.
- 6 - Les lotissements à usage d'habitation.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations

souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

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

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle, et pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres ; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu). Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative sans excéder 9 mètres de hauteur comptée sur la limite.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR

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

La hauteur absolue des constructions, comptée au sommet du bâtiment, est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées (cf. article UI 2), et 12 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

La finition des espaces extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

2 CLOTURES

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (Bois de Bramard), inconstructible parce que non équipée, qui pourra être urbanisée ultérieurement à l'occasion d'une modification (ou d'une révision) du PLU, qui devra intégrer en orientations d'aménagement les éléments présentés dans le rapport de présentation.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

- 1 - Toutes constructions nouvelles, à l'exception des constructions liées à la réalisation d'équipements publics et d'infrastructures.
- 2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage..
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 4 - Les constructions à usage agricole, sauf lorsqu'il s'agit de constructions complémentaires qui s'implantent sur la même unité foncière qu'une construction agricole existante.
- 5 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 1 - L'extension des bâtiments d'habitation existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve qu'avant travaux la S.H.O.B. soit supérieure à 50 m², et qu'après travaux elle ne dépasse pas le double de la SHOB avant travaux, avec un maximum de 200 m².
- 2 - Les constructions annexes liées aux habitations existantes. Elles devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques, et leur superficie sera inférieure à 40 m² de SHOB. Il ne sera autorisé qu'une construction annexe par propriété.
- 3 - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions, occupations, utilisations du sol et installations autorisées.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter en recul d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle, et pour les ouvrages techniques nécessaires aux

services publics, après avis du maître d'ouvrage.

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

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur , ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR

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

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

La finition des espaces extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

2 CLOTURES

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de place sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat, qui correspond aux extensions agglomérées du bourg, en cours d'équipement. Sous réserve d'une condition de disponibilité des équipements et de cohérence globale, elle est constructible selon les règles de la zone UC. Elle comporte un secteur AUca où le traitement des eaux usées doit être réalisé par un système agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- 1 - Les dépôts de véhicules hors d'usage et autres matériaux.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions nouvelles susceptibles de s'insérer dans le futur tissu urbain, s'intégrant dans un aménagement cohérent et d'ensemble de la zone sans compromettre son urbanisation future, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers (sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur) ;
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10 m², sous réserve que la parcelle possède déjà une construction, et dans la limite d'un seul abri par tènement ou îlot de propriété déjà construit ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - Eau

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

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement eaux usées :

. Dans le secteur AUca : le traitement des eaux usées doit être réalisé par un dispositif agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, en référence à l'étude d'assainissement jointe en annexe au PLU et dans le respect des dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié).

. Dans le reste de la zone : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. En attente de la réalisation du réseau collectif, si les caractéristiques du sol de la parcelle le permettent, et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié). Il est rappelé que le raccordement au réseau collectif est obligatoire une fois celui-ci réalisé, conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

. Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération) les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou prévues :

S'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres

S'il existe déjà une construction en limite de voie sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

- Soit en retrait de l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur , ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% pour les bâtiments à usage d'habitations et 70% pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Un étude sera fournie au permis de construire.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50%; toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de

taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

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

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

4/ Façades

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

5/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

7/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Sous réserve d'une condition de disponibilité des équipements et de cohérence globale, elle est constructible selon les règles de la zone UI.

ARTICLE AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- 1 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 3 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- 4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de vieux véhicules, les installations de sports collectifs.
- 5 - Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article AUi 2.
- 6 - Les lotissements à usage d'habitation.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- les constructions, occupations, utilisations du sol et lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles classées ou non, de commerces, de bureau, de services, à condition de s'intégrer dans un aménagement cohérent et d'ensemble de la zone sans compromettre son urbanisation future ni son insertion paysagère (étude à fournir), et à condition que les équipements nécessaires soient réalisés en temps utile (voirie, réseaux, etc.),
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des bâtiments à usage d'activités édifiés dans la zone, visés au § précédent. Ces locaux à usage d'habitation seront construits soit postérieurement soit simultanément aux bâtiments à usage d'activités et ne pourront pas être vendus séparément de ces derniers.
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités, constructions et installations autorisées.

ARTICLE AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE AUi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. En attente de la réalisation du réseau collectif, si les caractéristiques du sol de la parcelle le permettent, et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié). Il est rappelé que le raccordement au réseau collectif est obligatoire une fois celui-ci réalisé, conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

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

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE AUI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle, et pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres ; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu). Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative sans excéder 9 mètres de hauteur comptée sur la limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUi 10 : HAUTEUR

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

La hauteur absolue des constructions, comptée au sommet du bâtiment, est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées (cf. article AUi 2), et 12 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

La finition des espaces extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

2 CLOTURES

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUi 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE AUi 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire.

ARTICLE AUi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s

Il s'agit d'une zone à urbaniser dévolue à la réalisation d'aménagements touristiques, sportifs et de loisirs.

ARTICLE AU_s 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- 1 - Les dépôts de véhicules hors d'usage et autres matériaux.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole.
- 4 - Toutes constructions ou installations autres que celles destinées aux aménagements touristiques, sportifs et de loisirs, aux terrains de camping, au stationnement de caravanes, aux parcs résidentiels de loisirs, aux caravanes isolées soumises à autorisation, aux aires naturelles de camping, aux habitations légères de loisirs, aux équipements publics, aux parcs d'attraction, aux aires de jeux et de sport, au stationnement des véhicules, et au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone.
- 5 - Les installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires au fonctionnement de la zone.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Toutes constructions ou installations destinées aux aménagements touristiques, sportifs et de loisirs, aux terrains de camping, au stationnement de caravanes, aux parcs résidentiels de loisirs, aux équipements publics, aux parcs d'attraction, aux aires de jeux et de sport, au stationnement des véhicules, à condition de s'intégrer dans un aménagement cohérent et d'ensemble de la zone, et à condition que les équipements nécessaires soient réalisés en temps utile (voirie, réseaux, etc.),
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone, sous réserve d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux activités correspondantes. Ces locaux à usage d'habitation seront construits soit postérieurement soit simultanément aux installations et bâtiments autorisés et ne pourront pas être vendus séparément de ces derniers ;
- les aires de camping ou de stationnement de caravanes, à condition d'être intégrées dans le milieu naturel et paysager,
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des installations ou activités autorisées.

ARTICLE AU_s 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE AU_s 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 – Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. En attente de la réalisation du réseau collectif, si les caractéristiques du sol de la parcelle le permettent, et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié). Il est rappelé que le raccordement au réseau collectif est obligatoire une fois celui-ci réalisé, conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE AUs 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle, et pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

ARTICLE AUs 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage ;

- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur , ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

ARTICLE AUs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUs 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUs 10 : HAUTEUR

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

La hauteur absolue des constructions, comptée au sommet du bâtiment, est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées (cf. article AUs 2), et 12 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AUs 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

La finition des espaces extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

2 CLOTURES

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUs 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de place sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE AUs 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est

obligatoire.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Toutes constructions occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole ou forestière. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des équipements réalisés par des établissements publics ou des services publics, ni aux annexes aux constructions d'habitations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières (visées au § 1 de l'article A 2)..
- 2 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation (excepté celles visées au § 1 de l'article A 2), aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales, et notamment les gîtes ruraux, gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment.
- 3 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 422-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme excepté le projet de construction des lignes aéro-souterraines à 1 circuit 225 000 volts Sanssac – Rivière et Trevas – Rivière et tous équipements nécessaires à leur fonctionnement dont la construction et l'exploitation demeurent autorisées dans cette zone.
- 4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.
- 5 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A 1 sont admises.

Sont toutefois soumises à des conditions particulières :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière (cf. annexe ci-après).
- 2 - Les installations de tourisme à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes, par aménagement de bâtiments existants sont autorisés sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.
- 3 - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées.
- 4 - Toutes utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve du respect de l'article DG8 des dispositions générales.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1- Eau :

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée par le propriétaire.

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2- Assainissement eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et de se référer :
 - . lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.
 - . lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.
- Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, qui prévoit que les caractéristiques techniques et la dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
- Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation

des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur , ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

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

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées (cf. article A 2) et 12 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique ni aux installations ou constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades arrières et latérales des construction ou installations doivent être traitées avec les mêmes soins que la façade principale.

La finition des espaces extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

2 CLOTURES

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, et leur

nombre sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Définitions annexes

Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation Jeune Agriculteur (D.J.A.).

Critère permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Lien avec l'exploitation agricole :

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

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend un secteur Nh, correspondant à des constructions existantes dont il est souhaitable d'assurer la pérennité et où un nombre limité de nouvelles constructions est possible.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation, et l'extension des bâtiments d'habitation existants, excepté dans le secteur Nh.
- 2 - Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales.
- 3 - Les gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment, excepté dans le secteur Nh.
- 4 - Les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport.
- 5 - Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisir.
- 6 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 422-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme excepté le projet de construction des lignes aéro-souterraines à 1 circuit 225 000 volts Sanssac – Rivière et Trevas – Rivière et tous équipements nécessaires à leur fonctionnement dont la construction et l'exploitation demeurent autorisées dans cette zone.
- 7 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.
- 8 - Les constructions et installations nouvelles affectées aux activités agricoles, sauf l'extension de celles liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 1 - Les abris de jardin sous réserve que leur surface hors-œuvre brute soit inférieure à 20 m², et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier.
- 2 - Dans le seul secteur Nh, les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve qu'elles se situent à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques, et que leur superficie soit inférieure à 40 m². Il ne sera autorisé qu'un maximum de deux constructions annexes par tènement foncier, la surface de chacune ne pouvant excéder 40 m² de SHOB. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au site et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage.
- 3 - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisée.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée par le propriétaire.

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2- Assainissement eaux usées:

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

- En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et de se référer :

. lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.

. lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

- Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, qui prévoit que les caractéristiques techniques et la dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).

- Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

3 - Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

. Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération) les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou prévues :

S'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres

S'il existe déjà une construction en limite de voie sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

- Soit en retrait de l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé

permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3 m et à la moitié de la hauteur de la construction; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage ;
- soit en limite séparative :
 - . si leur hauteur est inférieure à 4 m
 - . si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative. La hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

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

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50%; toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente

seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

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

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

4/ Façades

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

5/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

7/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

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

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, et leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.