

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE

SAINT-JUST-MALMONT

Révision n° 8 et
modification n°3
du PLU
approuvé le
07/09/07

Projet arrêté le 03/03/16

Approbation le 09/03/17

4

Règlement

Etude réalisée par:

le Bureau d'Etudes BEMO URBA INFRA

Mars 2017



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-9 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions générales qui s'appliquent simultanément avec le reste du règlement est composé de deux parties :

- les dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.
- les dispositions générales d'ordre technique.

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-JUST-MALMONT.

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 123.7, 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 no 85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.

La Loi no 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.

Le décret no 2004-490 du 3 juin 2004 relatif à l'archéologie préventive

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.

Le code du Patrimoine (livre V, archéologie), etc..

En particulier, les dispositions de l'article 1° du décret no 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

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du P.L.U. en vigueur s'y substituent 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, AUb, 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.

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 du Code de l'Urbanisme).

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, du Code de l'Urbanisme).

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 petit patrimoine communal bâti (bâtiments, lavoirs, abreuvoirs, chapelles, oratoires, puits, fontaines, aqueducs, croix et calvaires...) et végétal (arbres remarquables). Il a été décidé de le répertorier et de reporter leur emplacement sur les plans de zonage, par un graphisme particulier. 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.

ARTICLE DG 9 : PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES

La loi sur le bruit du 31/12/92 prévoit d'imposer une réglementation d'isolation acoustique du bâti situé en bordure des voies bruyantes. La RD 500 est concernée, mais son classement n'a pas encore été officiellement approuvé. En l'attente, toutes dispositions doivent être prises par les pétitionnaires pour réaliser une isolation acoustique adaptée de leurs constructions réalisées à proximité de la RD 500.

ARTICLE DG 10 BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments suivant peuvent changer de destination:

- Section B 19 , l'Aubépine
- Section A 1130, La Sagne de Malmont
- Section A n° 138 – 963 – 965, Le Preynat
- Section A n° 591 ,Sous La Vialle

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 DE PLANCHER (S. D P.)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.» L'objectif est de ne plus prendre en compte et ne plus pénaliser l'isolation. Il est aussi d'encourager la construction de logements.

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 défrichement, 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 défrichement 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.123-2 du code de l'urbanisme: Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant:

- a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il détermine et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois

autorisés ;

- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- d) A délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

. 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 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond aux centres anciens (SI-Just, Malmont, le Fau), 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. Elle comporte un secteur UAa où la hauteur des constructions est moins élevée (Malmont, le Fau)

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 annexes isolées sous réserve que leur SDP soit inférieure ou égale à 20m² et que leur nombre soit au maximum de 2 par unité foncière et par construction principale.
- 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 1331-10 du Code de la Santé Publique. En cas d'absence de réseaux public de collecte des eaux usées, toute mise en oeuvre d'une filière individuelle de traitement devra justifier d'une étude préalable de faisabilité à la parcelle. Toute filière d'infiltration d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique de faisabilité.

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).

Toute filière d'infiltration d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique de faisabilité.

En cas de desserte en eaux pluviale, un dispositif de rétention d'eaux pluviale pourra être exigé.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

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 et sous réserve que les surfaces laissées libres par le recul soient traitées de la même façon que l'espace public.
- soit en recul plus important, sous réserve de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.

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

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

7.2. 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
PLU de Saint-Just-Malmont- Règlement -23/03/17

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 8 mètres dans le secteur UAa et 12 mètres dans le reste de la zone. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4 mètres dans l'ensemble de la zone.

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.

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 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 de SDP (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum, mais un maximum de 50%).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou

vieillies sont interdites) 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).

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

41 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. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces.

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, et notamment sur les balcons.

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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des façades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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 recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impossibilité technique démontrée.

CHAPITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB regroupe les quartiers d'habitation de faible densité qui correspondent aux extensions récentes du bourg. Elle comporte un secteur UBa où le traitement des eaux usées doit être réalisé par un système agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, et un secteur UBh proche du centre où la forme urbaine est particulière (hauteur plus importante, ordre continu existant pour certains bâtiments).

ARTICLE UB 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 UB 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 d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le dossier PLU 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 20 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 annexes isolées sous réserve que leur nombre soit au maximum de deux par unité foncière et que la surface de plancher totale de celles ci ne dépasse pas 40 m².
- 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:

Dans le secteur UBa : 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, dans le respect des dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité.

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 1331-10 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 UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3mètres à l'égout de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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 équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage. 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 équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

ARTICLE UB 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 au droit de la limite et que celle ci n'excède pas 6 mètres au point le plus haut, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.;

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, ou pour des raisons d'harmonie, afin de tenir compte du bâti existant et avoisinant

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% pour les bâtiments à usage d'habitations et 50% pour les bâtiments à usage d'activités, sauf dans le secteur UBh, où l'emprise au sol n'est pas réglementée.

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 12 mètres dans le secteur UBh et 8 mètres dans le reste de la zone, sauf en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, à concurrence de la hauteur initiale.

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

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%.

Le faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement 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 40 m² de SDP (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum, mais un maximum de 50%).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites) 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 (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres).

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).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement proche.

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

4/ Facades

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 couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces.

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, et notamment sur les balcons.

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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des façades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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 recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impossibilité technique démontrée.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC regroupe les ensembles d'habitations de faible densité qui correspondent aux écarts. Elle comporte un secteur UCe où la forme urbaine est particulière (alignement et ordre continu correspondant au bâti ancien).

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 20m², 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 annexes isolées sous réserve que leur nombre soit au maximum de deux par unité foncière et que la surface de plancher totale de celles ci ne dépasse pas 40 m².
- 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:

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, dans le respect des dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié), et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité.

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 1331-10 du Code de la Santé Publique. En cas d'absence de réseaux public de collecte des eaux usées, toute mise en oeuvre d'une filière individuelle de traitement devra justifier d'une étude préalable de faisabilité à la parcelle. Toute filière d'infiltration d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique de faisabilité.

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).

En cas de desserte en eaux pluviale, un dispositif de rétention d'eaux pluviale pourra être exigé.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

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

Sans objet

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

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3mètres à l'égout de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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 équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage. 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 équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

ARTICLE UC 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.

Dans le secteur UCe, les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, à condition d'assurer la continuité du bâti par un porche (en cas d'accès à la parcelle) ou un mur haut traité dans des matériaux et couleurs identiques au bâti existant, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Dans le reste de la zone, 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 au droit de la limite et que celle-ci n'excède pas 6 mètres au point le plus haut, 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 30% de la superficie du terrain, sauf dans le secteur UCe où elle n'est pas réglementée.

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 8 mètres, sauf dans le secteur UCe en cas d'extension ou de reconstruction d'un bâtiment existant, à concurrence de la hauteur initiale.

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.

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 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 40 m² de SDP (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum, mais un maximum de 50%).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites) 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 (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres).

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).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement proche.

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

4/ Facades

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 couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces.

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 au volume des constructions.

6/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade et notamment sur les balcons.

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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des façades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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 recommandée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impossibilité technique démontrée.

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 UI1 : 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 ou accolés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités.
- les stockages de matériaux, les dépôts de matériaux de démolition ou de récupération, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise ou qu'ils la constituent.

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 : DESSERTTE PAR LES RESEAUX

1 -Eau

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

Disconnexion :

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

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:

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3mètres à l'égout de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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 DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 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 comptés 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 UI10 : 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 8 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 UI11 : 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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des façades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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

ARTICLE UI12 :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. 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.

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

ARTICLE UI13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

CHAPITRE V -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat, inconstructible parce que non équipée, qui pourra être urbanisée ultérieurement à l'occasion d'une modification (ou d'une révision) du PLU.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

- 1 - Toutes constructions nouvelles, à l'exception des annexes à une habitation existante et 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 :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve qu'avant travaux la SDP soit supérieure à 50m², et qu'après travaux elle ne dépasse pas le double de la SDP avant travaux, avec un maximum de 200m².
- 2 - Les constructions annexes liées aux habitations existantes devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques, et leur superficie sera inférieure à 40 m² de SDP. 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

En cas d'absence de réseaux public de collecte des eaux usées, toute mise en oeuvre d'une filière individuelle de traitement devra justifier d'une étude préalable de faisabilité à la parcelle. Toute filière d'infiltration d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique de faisabilité.

En cas de desserte en eaux pluviale, un dispositif de rétention d'eaux pluviale pourra être exigé. Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée. Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3mètres à l'égout de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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 peuvent 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 8 mètres.

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

ARTICLE AU 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 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 de SDP (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum, mais un maximum de 50%).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites) 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 (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres).

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).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement proche.

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

4/ Facades

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 couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces.

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 au volume des constructions.

6/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade, et notamment sur les balcons.

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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des façades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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 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 AU 13: ESPACES LIBRES. PLANTATIONS

Non réglementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

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 AUba où le traitement des eaux usées doit être réalisé par un système agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, et un secteur AUbp où le raccordement au réseau public d'alimentation en eau est soumis à des conditions particulières.

ARTICLE AUb 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 AUb 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, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le dossier PLU et de conserver des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements) 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 10m², 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 annexes isolées sous réserve que leur SDP soit inférieure ou égale à 20m² et que leur nombre soit au maximum de 2 par unité foncière et par construction principale.
- 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 AUb 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 AUb 4 : DESSERTER PAR LES RESEAUX

1 -Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans le secteur AUbp le raccordement au réseau public d'alimentation en eau doit se faire au moyen de surpresseur individuel, à la charge du pétitionnaire et en accord avec l'autorité compétente.

Disconnexion :

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

2- Assainissement eaux usées:

Dans le secteur AUba : 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, dans le respect des dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié), et après étude par un organisme compétent et habilité.

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.

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 1331-10 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 AUb 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3mètres à l'égout de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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 AUb 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 AUb 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain pour les bâtiments à usage d'habitations et 50% pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE AUb 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 8 mètres, sauf en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, à concurrence de la hauteur initiale.

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

ARTICLE AUb 11 :ASPECT EXTERIEUR

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

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 faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement 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 de SDP (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum, mais un maximum de 50%).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites) 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 (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres).

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).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement proche.

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

4/ Facades

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 couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces.

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 au volume des constructions.

6/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade et notamment sur les balcons.

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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des façades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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

ARTICLE AUB 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 AUB 13: ESPACES LIBRES. PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impossibilité technique démontrée.

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, 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 édiés dans la zone, visés au § précédent. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés ou accolés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités.
- 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.

Disconnexion :

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

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.

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 1331-10 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:

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3mètres à l'égout de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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 DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 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 comptés 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 8 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 construction 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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des facades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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 (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) 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.

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

ARTICLE AUi 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

CHAPITRE VIII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

ARTICLE AUs 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 et occupations du sol à usage agricole.
- 4 - Toutes constructions ou installations nouvelles autres que celles destinées aux aménagements touristiques, sportifs et de loisirs, aux équipements publics, aux parcs d'attraction, 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 AUs 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions ou installations nouvelles destinées aux aménagements touristiques, sportifs et de loisirs, aux équipements publics, aux parcs d'attraction, 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 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 AUs 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 AUs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -Eau

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

Disconnexion :

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

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.

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 1331-10 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:

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3mètres à l'égout de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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 DES CONSTRUCTIONS 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 5 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 8 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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des facades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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 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 AUs 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impossibilité technique démontrée.

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 sylvicole. 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.
- 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 électriques aéro-souterraines à 1 circuit 225 000 volts SANSSAC – RIVIERE – et TREVAS – RIVIERE et tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement dont la construction et l'exploitation demeurent autorisées dans cette zone.
- 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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole (cf. définitions en annexe, p.43).
- 2 - Les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.
- 3 - Les 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.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées.
- 5- Les annexes de moins de 30 m².
- 6- Les extensions de bâtiments à usage d'habitation.

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.

Le propriétaire de cette ressource en eau est tenu de s'assurer que cette eau est propre à la consommation humaine. Le coût du contrôle analytique est à sa charge.

Disconnexion :

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

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 1331-10 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. 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. pour des surfaces importantes de toiture, la récupération des eaux pluviales sera préconisée.

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 A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3mètres à l'égout de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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.

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 8 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 telles que tours de séchage.

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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des façades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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

Les haies seront réalisées avec des arbustes d'essence locale, comportant un maximum d'un tiers de résineux.

.

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, un secteur Ncar où l'exploitation de carrières est autorisée, un secteur Nt relatif à la zone sensible SNCF et un secteur NL correspondant au futur parc public paysager de Chanteloup-Riopaille.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS 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 sylvicole. 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. excepté dans le secteur Nh.
- 2 - Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales à l'exception, dans le seul secteur NL, de celles liées au fonctionnement du parc public paysager.
- 3 - Les gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment, à l'exception, dans le seul secteur NL, des hébergements collectifs du parc public paysager.
- 4- Les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport, sauf dans le secteur NL..
- 5- Les terrains de camping et caravanning, 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 électriques aéro-souterraines à 1 circuit 225 000 volts SANSSAC – RIVIERE – et TREVAS – RIVIERE et tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement dont la construction et l'exploitation demeurent autorisées dans cette zone.
- 7- L'exploitation et l'ouverture de carrières, sauf dans le secteur Ncar.
- 8- Les constructions et installations nouvelles affectées aux activités agricoles, sauf l'extension de celles liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
- 9 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage, excepté dans la décharge officielle du Combau (sous réserve de la législation en vigueur).

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 1- 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 .
- 2 – Les annexes de moins de 30 m².
- 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.
- 4 - Dans le seul secteur Nt, zone sensible SNCF du tunnel des Bruchères, des dispositions particulières seront imposées, la SNCF entendue, dans le cas où les constructions à édifier ou les travaux à exécuter seront de nature à affecter la solidité de l'ouvrage souterrain qui traverse ce secteur ou à mettre en cause la sécurité publique. En outre les tirs de mine, même occasionnels, exécutés dans une bande de 1000m de largeur centrée sur l'ouvrage souterrain précité donneront lieu à un accord préalable de la SNCF.

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.

Le propriétaire de cette ressource en eau est tenu de s'assurer que cette eau est propre à la consommation humaine. Le coût du contrôle analytique est à sa charge.

Disconnexion :

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

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 1331-10 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. 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

L'édification d'annexes en limite du domaine public pourra être autorisée avec une hauteur maximum de 3 mètres à l'égoût de toiture, sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité et des dispositions de la commune. 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 N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent 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 SUR UNE MEME PROPRIETE

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 8 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 et aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Toutefois, une adaptation de cette hauteur est envisageable pour les constructions nécessaires aux services publics.

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 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 de SDP (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum, mais un maximum de 50%).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites) 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 (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres).

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).

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

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 couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces.

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 et notamment sur les balcons.

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 murs de clôture réalisés en matériaux manufacturés devront obligatoirement être crépis et s'adapter au nuancier des façades.

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, au dessus du sol naturel au droit de la limite.

Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur ne pourra excéder 1,80 mètre, hauteur comptée à partir du point du terrain le plus haut au droit de la limite.

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

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 (DJA)

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).