

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE

SAINT SAUVEUR DE MONTAGUT

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n° 1 du P.O.S. approuvé le 12 août 1987
REGLEMENT D'URBANISME

Vu pour être annexé à
la délibération d'approbation
P.L.U. révision du P.O.S.
en date du 12 décembre 2003

Le Maire


Le Maire,
Jean-Louis BEYRON



Atelier d'Urbanisme et d'Architecture
Bernard Latuillerie, Fabrice Latuillerie, Daniel Durand, Urbaniste Architecte Ingénieur Ecologue

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures
- Article 5 Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols
- Article 6 Dépassement du coefficient d'occupation des sols
- Article 7 Risques Naturels d'Inondation

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures
- Article 5 Rappel des autorisations relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols
- Article 6 Dépassement du coefficient d'occupation des sols
- Article 7 Risques Naturels d'Inondation

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune Saint Sauveur de Montagut.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.-Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.-Les articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après:

Article R 111-2: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article L 111-3: Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. « Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

Article R 111-3-1: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves.

Article R 111-3-2: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques¹.

¹ Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles) 6, quai St Vincent 69 001 LYON Tél. 04.72.00.44.00.

Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

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

- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- Le décret du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article R 111-4: Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé en c) de l'article R 122-15.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.-La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

4.-La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

5.-La Loi SRU de décembre 2000 complétée par la loi UH du juillet 2003

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines :

-**Zones urbaines** dites zones **U** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; éventuellement à l'intérieur de ces zones, des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123-1(9) du Code de l'Urbanisme peuvent être localisés.

Zones à urbaniser :

-**Zones à urbaniser** dites zones **AU** qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, soit de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ;

Zones naturelles :

-**Zones agricoles** dites zones **A**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

-**Zones naturelles et forestières** dites zones **N** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Article 4 - Adaptations mineures

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

Article 5 – Rappel des autorisations administratives relatives à l’acte de construire ou à divers modes d’occupation ou d’utilisation des sols

- « quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d’habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L422-1 à L422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu’ils ont pour effet d’en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

En outre, certaines installations de faibles dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L422-2 du code de l’urbanisme).

- La création d’un lotissement est subordonnée à l’autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du code de l’urbanisme.
- Conformément à l’article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l’ouverture et l’exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.
- L’ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l’environnement.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d’une caravane isolée en dehors d’un terrain aménagé est soumis à l’autorisation définie par les articles R443-1 et suivants du code de l’urbanisme.
- L’ouverture et l’aménagement d’un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu’il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R443-7 du code de l’urbanisme).
- L’édification d’une clôture est soumise à déclaration définie par les articles L441-1 et suivants code de l’urbanisme.
- Les « installations et travaux divers » sont soumis à l’autorisation préalable définie par les articles R442-1 et suivants code de l’urbanisme, lorsque l’occupation ou l’utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d’attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100m² et plus de 2 m de dénivelé).
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d’arbres sont soumis à l’autorisation définie par l’article R130-1 du code de l’urbanisme.
- En vertu de l’article L130-1 du code de l’urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

Article 6 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols

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

Article 7– Risques Naturels d'Inondation

Dans les secteurs concernés par les risques naturels et représentés sur les documents graphiques par une trame :

L'instruction des actes d'urbanisme requiert la consultation de la carte des aléas pour les demandes situées à l'intérieur de ces zones.

TITRE II / DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités couvrant le centre ancien et son extension ainsi que l'ensemble des hameaux.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

L'instruction des actes d'urbanisme requiert la consultation de la carte des aléas pour les demandes situées à l'intérieur de ces zones.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone UA, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage :
 - . d'habitation isolée, jumelée ou groupée
 - . de bureaux
 - . de services (banques, agences de voyages, professions libérales, agences immobilières, assurances,...)
 - . de commerces
 - . d'équipements collectifs publics ou privés (salles polyvalentes, foyers pour personnes âgées, salles de cinéma, écoles, équipements sportifs, hôpitaux et cliniques)
 - . d'hôtels et de restaurants
 - . de stationnements collectifs (garages ou aires de stationnement dont le nombre de places est supérieur à 9 véhicules).
 - . Les piscines.
 - . Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
 - . Les groupes d'habitation.
 - . Les clôtures.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après:

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole, sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts commerciaux sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 500m².
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient par incompatibles avec le voisinage.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone sous réserve qu'il n'en résulte par d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique)

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa mise en place, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Le raccordement au collecteur public sera obligatoire dès sa réalisation.

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Article UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la surface minimale de terrain sera de 1 000 m².

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction à l'alignement sera respectée dans le centre du bourg ; et à l'alignement ou avec un recul dans les hameaux. Dans les autres secteurs, et sauf indications contraires portées au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement 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, etc....

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 15 m.
Il n'est pas fixé de limitation de hauteur pour les équipements publics.

La hauteur des clôtures devra s'harmoniser avec celles environnantes.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Dans le cas de bâtiments nettement triangulaires avec une toiture à deux pans simples le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 60 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de « terre cuite vieillie rouge » et si ces matériaux ne sont pas teintés par un procédé durable.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,50 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Si les passées de toitures sont inférieures à 0,50 m.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants, les dispositions suivantes pourront être prescrites :

Les volumes tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité :

- les volumes sont hauts (au moins R+1)
- les pentes de couverture sont proches de 30° lorsque la tuile canal est employée. Pour la tuile écaille les pentes sont voisines de 45°.
- les dénivelés de toit varient entre 60 et 80 cm sauf sur le mur gouttereau le mieux exposé ou donnant sur la cour où on peut réaliser d'importantes dénivelés de toit sur consoles qui abritent l'entrée, balcons, escaliers et autres éléments intermédiaires du bâtiment où l'utilisation du bois est préconisée
- les teintes dominantes sont liées aux matériaux de constructions les plus visibles : noyer vieilli ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures et ocre, gris beige pour les façades.
- les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges
- la réalisation des caissons en sous-toiture est interdite. La peinture des bandeaux en couleur claire et les bandeaux épais sont interdits.

- pour les travaux de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Plusieurs types de décors peints sont encore visibles : encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, ouverture en trompe-l'œil. Il est souhaitable de les pérenniser à l'occasion des actions de restauration.

Article UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, sauf cas d'impossibilité foncière dûment justifiée..

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A, ...)

Article UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de constructions à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités non nuisante.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

L'instruction des actes d'urbanisme requiert la consultation de la carte des aléas pour les demandes situées à l'intérieur de ces zones.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2.

Dans le secteur UBR3 toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient autres que celles mentionnées à l'article UB2 sont interdites (y compris la création de camping).

Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone UB, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - de bureaux
 - de services (banques, agences de voyages, professions libérales, agences immobilières, assurances,...)
 - de commerces
 - d'équipements collectifs publics ou privés (salles polyvalentes, foyers pour personnes âgées, salles de cinéma, écoles, équipements sportifs, hôpitaux et cliniques)
 - d'hôtels et de restaurants
 - de stationnements collectifs (garages ou aires de stationnement dont le nombre de places est supérieur à 9 véhicules).
- Les piscines.

- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les groupes d'habitation.
- Les clôtures.
-

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après:

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole, sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts commerciaux sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 500m².
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

Dans la zone de risque faible UBR3, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction
- Les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel
- Les bâtiments à usage artisanal liés à une activité artisanale existante à condition d'être implantés sur la même unité foncière et que le premier niveau de plancher soit situé au dessus de la côte de référence
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes
- Les piscines liées à un bâtiment existant avec local technique étanche en cas d'inondation

- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum)
- Les annexes (murs, abris de jardin...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux
- Les constructions neuves à condition que le plancher le plus bas soit réalisé au-dessus de la côte de référence et de ne pas être implantée en fond de talweg
- Les remblais à condition d'être strictement nécessaires à une construction
- Les aires de stationnement (y compris les garages), à condition de ne pas modifier l'écoulement des eaux et de ne pas être situées au-dessous du terrain naturel
- Les citernes à condition d'être scellées et lestées
- Les extensions sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et d'être situées au-dessus de la côte de référence
- Le changement de destination. Si ce dernier conduit à la réalisation d'habitat, le 1^{er} plancher habitable devra être situé au dessus de la côte de référence.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales et nationales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2 - Eaux usées :

Eaux usées domestiques : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pente du terrain, à la nature du sol, et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible d'atteindre à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Article UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la surface minimale de terrain sera de 1 000 m².

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et 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, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En limite de la zone jouxtant ou située à proximité d'une zone agricole A existante ou future, la distance d'implantation doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 5,00 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dans le secteur UBr : lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur limite séparative, il est exigé un recul au moins égal à la demie hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

Article UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 12 m.
Pour les annexes isolées de l'habitation: 5.00m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans le secteur UBr : la hauteur au faitage des constructions est limitée à 20 mètres. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur limite ne pourra dépasser 9 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 6,5 mètres.

Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si

- Pour avoir un accès de plain pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction exige la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Dans le cas de bâtiments nettement triangulaires avec une toiture à deux pans simples le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 60 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de « terre cuite vieillie rouge » et si ces matériaux ne sont pas teintés par un procédé durable.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Si les passées de toitures sont inférieures à 0,50 m.

Article UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire, avec un minimum de deux places de stationnement pour chaque construction, doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A., ...)

Article UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques, industrielles, artisanales. Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement. L'instruction des actes d'urbanisme requiert la consultation de la carte des aléas pour les demandes situées à l'intérieur de ces zones.

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

Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2 sont interdites.

Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- La modification des bâtiments existants
- Les installations classées.
- Les halls d'exposition et de vente non liés à une unité de production.
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient incorporées dans le bâtiment d'activité.

- Les bureaux, les services, les commerces, les activités industrielles et artisanales, les entrepôts, les hôtels, les restaurants, lotissement industriel.
- Les aires de stationnement.
- Les clôtures.
- Les activités industrielles à caractère agricole.
- Les exhaussements et les affouillements liés à l'occupation et l'utilisation du sol admises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - ASSAINISSEMENT

1 – Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau ou dans l'attente de la réalisation des équipements, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de porter atteinte à la salubrité publique, son autorisation pourra être conditionnée à la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire. Cette étude doit être produite systématiquement si le système d'assainissement autonome des eaux usées provient des établissements autres que les maisons individuelles d'habitation. Quand le réseau sera réalisé, le branchement sera obligatoire.

2 – Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçu. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif de traitement adapté et ne présentant pas de risque d'atteinte à la salubrité publique ou de contamination des eaux.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa mise en place, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Le raccordement au collecteur public sera obligatoire dès sa réalisation.

3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Article UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la surface minimale de terrain sera de 1 000 m².

Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

L'aménagement et 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, etc...

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

En limite de la zone jouxtant ou située à proximité d'une zone d'habitat ou agricole existante ou future, la distance d'implantation doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques d'intérêt général nécessaires à la distribution d'énergie.

Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 18 m. Cette limite ne s'applique pas pour les constructions liées aux activités de la carrière.

Cette hauteur est ramenée à 12 m pour les secteurs situés dans une bande de 20m d'une zone d'habitat existant ou future et d'une zone agricole.

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

Volumes - Façades

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et de détails architecturaux.

Couleur

En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris, colorés, beige, etc....) ou dans des couleurs immatérielles (inox, alu, verre), voir nuancier.

Toitures

Les toitures seront à deux pans avec croupes couvertes. Toute autre forme pyramidale, sphérique, toitures terrasses etc.... sera admise à condition que la situation architecturale ou parcellaire le justifie, notamment pour l'extension des bâtiments existants.

Les lanterneaux et les diverses excroissances techniques de toiture seront suivant le cas, soit peints dans la gamme de couleurs des façades, soit soulignés par l'emploi de couleurs primitives très vives.

Un jeu de plan en couleur des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

Edicules et bâtiments annexes

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détenteur de gaz, chaufferie, etc... seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers.

Aires de stockage et dépôts à l'air libre

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont intégrées au volume général des bâtiments et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur.

Enseigne - Publicité

Seules seront admises sur l'emprise des lots, les enseignes (lumineuses ou non) relatives aux raisons sociales ou à l'activité des entreprises.

Toute publicité commerciale ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures sont interdits.

Les enseignes et leur support devront être un prolongement de l'architecture et être inclus dans le volume principal des bâtiments.

Elles devront figurer sur le dossier de permis de construire.

Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses marges de reculement (alignements et limites séparatives). Seuls, des éléments bas dont la hauteur n'excèdera pas 1,50m relatifs à la signalisation propre à l'établissement pourront être implanté à l'intérieur des lots en unité de style et de matière avec la signalétique choisie pour les parties publiques.

Clôtures

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures est déconseillée et il sera fait appel, dans la mesure du possible à des systèmes de protection périmétrale, non apparents (radars, infrarouge, etc....).

Au cas où des clôtures s'avèreraient cependant indispensables, elles devront figurer sur les pièces du permis de construire.

Article UE12 - STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sauf impossibilité technique ou foncière, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part, ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone, non constructible actuellement en raison de l'insuffisance des équipements mais qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme

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

Article AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **AU2**.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone AU sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les installations éventuellement classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendu indispensable par des nécessités techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

Article AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

Article AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Article AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article AU9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Article AU12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

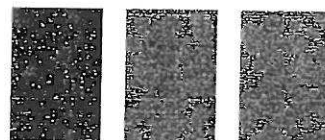
Article AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.



Le règlement de la zone 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation essentiellement résidentielle.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises lors d'une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du projet d'aménagement et de développement durable.

Quatre sous-secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd ont été distingués afin de permettre quatre opérations d'aménagement d'ensemble distinctes.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU-1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- agricole
- industriel
- d'entrepôt commercial

Les installations classées soumises à autorisation.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article 1AU-2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Les constructions seront ainsi autorisées sous réserve de respecter les principes d'aménagement suivants :

- Respect du schéma général de voirie défini dans les orientations d'aménagement
- Préservation des « zones vertes » définies dans les orientations d'aménagement
- Respect des principes de densité et d'alignement prévus dans les orientations d'aménagement

Les constructions à usage d'artisanat, de service et de commerce compatibles avec la vocation de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, produits dangereux, pollution visuelle...).

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU-3 -- Accès et voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (aires de retournement à aménager en bout de voiries qui se terminent en impasses).

Le schéma général de voirie présenté dans les orientations d'aménagement du PADD devra être respecté.



Article 1AU-4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public, suffisamment dimensionné et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article 1AU-5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU-6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales
- 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de voie, sous réserve de ne pas provoquer de risques au niveau sécurité et visibilité.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont admises en zones AU1a afin de respecter les orientations d'aménagement du PADD (effets de rue et d'alignements sur rue...).

Article 1AU-7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

Article 1AU-8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU-9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU-10 -- Hauteur

La hauteur maximale calculée au point le plus haut (depuis le sol naturel) est limitée à 9 mètres.

Pour la zone 1AUd, la hauteur maximale calculée au point le plus haut (depuis le sol naturel) est limitée à 7 mètres.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article A2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. Sont admises :

Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendu indispensable par des nécessités techniques.

Sont admis sous condition :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans ce cas, sont autorisés :

- 1 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les habitations (sauf sous réserve de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales).
- 2 - Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits locaux.
- 3 - Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
- 4 - Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

5 - Les clôtures.

6 - Toutes les constructions nouvelles sources de nuisances devront respecter les dispositions de l'article L111.3 du Code Rural.

7 - Les piscines liées à une construction existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Pour les accès automobiles (portails, porte de garage, etc....) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

II - ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau ou dans l'attente de la réalisation des équipements, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de porter atteinte à la salubrité publique, son autorisation sera conditionnée à la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire. Cette étude doit être produite systématiquement si le système d'assainissement autonome des eaux usées provient des établissements autres que les maisons individuelles d'habitation. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b - Eaux usées agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis pour les effluents agricoles un dispositif de traitement.

c - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'aménagement et 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, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Une distance d'au moins 5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :

- 9 m pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 15 m pour les autres constructions autorisées à l'article A2.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants, les dispositions suivantes pourront être prescrites :

Les volumes tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité :

- leur plan est rectangulaire ou trapézoïdal
- les volumes sont hauts (au moins R+1)
- les toitures à deux pans sont unitaires sans accidents de types jacobines, chiens assis ou outeaux qui sont proscrits. Seules quelques rares petites lucarnes réalisées en structure bois sont tolérées. Cette toiture enveloppante couvre tous les éléments liés à la construction : balcons, escaliers, etc. En l'absence d'alignement sur une voie ou un espace public, les constructions nouvelles devront être implantées avec le faitage orienté en fonction des courbes de niveaux.
- les pentes de couverture sont proches de 30° lorsque la tuile canal est employée. Pour la tuile écaïlle les pentes sont voisines de 45°.
- les dépassées de toit varient entre 60 et 80 cm sauf sur le mur gouttereau le mieux exposé ou donnant sur la cour où on peut réaliser d'importantes dépassées de toit sur consoles qui abritent l'entrée, balcons, escaliers et autres éléments intermédiaires du bâtiment où l'utilisation du bois est préconisée
- les teintes dominantes sont liées aux matériaux de constructions les plus visibles : noyer vieilli ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures et ocre, gris beige pour les façades.
- les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges
- la réalisation des caissons en sous-toiture est interdite. La peinture des bandeaux en couleur claire et les bandeaux épais sont interdits.
- pour les travaux de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Plusieurs types de décors peints sont encore visibles : encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, ouverture en trompe-l'œil. Il est souhaitable de les pérenniser à l'occasion des actions de restauration.
- remblais et déblais : la différence de niveau entre le niveau final et le terrain naturel d'origine sera inférieur à 0.60m (Ce point concerne tous les cas de déblais ou de remblais, quelque soit le relief).
- Seules sont autorisées, les clôtures minimales à base de fils. En bordure des chemins, les clôtures pourront être complétées par une haie végétale. Dans cette situation, la haie végétale devra être réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, etc...) à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.
- Exceptionnellement, la clôture pourra être accompagné par le maintien ou le prolongement d'un mur existant.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les plantations qui perturbent et ferment le paysage sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison, d'une part de l'existence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants sont admis à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comporte :

- Le secteur Np concerne la protection de captage de la source.
- Le secteur Ns comportant un intérêt écologique (ZNIEFF et Natura 2000)
-

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

L'instruction des actes d'urbanisme requiert la consultation de la carte des aléas pour les demandes situées à l'intérieur de ces zones.

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

Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. Sont admises :

Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendu indispensable par des nécessités techniques.

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans ce cas, sont autorisés :

- 1 - L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale ne dépassent pas 250 m² de SHON.
- 2 - Les aires de stationnement publiques, les aires de jeux, de loisirs et de plein air, à caractère public.
- 3 - Le changement d'affectation des bâtiments existants à destination de l'habitat, s'ils présentent à la fois les qualités suivantes :
 - Qualité architecturale qui justifie sa préservation et sa rénovation,
 - Qu'il soit bâti de murs pleins et qu'il soit couvert d'un toit,
 - Que son aménagement soit réalisé dans le volume existant.
- 4 - Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
- 5 - Les piscines liées aux constructions existantes.
- 6 - Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
- 7 - Les annexes aux constructions existantes dans la limite de 40 m² de SHOB.
- 8 - Les clôtures.

B. Dans le secteur Ns, les occupations et utilisations du sol autorisées au titre du point A sont admises sous condition du respect des intérêts écologiques.

C. Dans le secteur Np, seules sont autorisées les activités nécessaires à la gestion et l'entretien du captage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Tout aménagement à usage d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Tout aménagement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et dans l'attente de sa mise en place, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur. Dans ce cas, la surface minimale de terrain sera de 1 000 m².

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

Sans objet.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, application de l'article UB6

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

Sans objet.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, application de l'article UB7

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

Une distance d'au moins 5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des volumes existants.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, application de l'article UB10

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, application de l'article UB11

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des aménagements autorisés doit être assuré par des installations propres en dehors de voies publiques.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les plantations qui perturbent et ferment le paysage sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.